

## CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO-CONSEJERO:

*Juan José Jurado Jurado*

DIRECTOR:

*Basilio Aguirre Fernández,*  
*Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores*

CONSEJEROS:

*Anadel Valle Hernández, Registradora de la Propiedad y Mercantil*  
*Jose Ángel García-Valdecasas Butrón, Registrador de la Propiedad y Mercantil*  
*Luis Delgado Juega, Registrador de la Propiedad y Mercantil*  
*Enrique Américo Alonso, Registrador de la Propiedad y Mercantil*  
*Alberto García Ruiz de Huidobro, Registrador de la Propiedad y Mercantil*

*Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad y Mercantil*  
*José Luis Valle Muñoz, Registrador de la Propiedad y Mercantil*  
*Iván Heredia Cervantes, Prof. Titular Derecho Internacional Privado, UAM*  
*Juan Pablo Murga Fernández, Prof. Doctor Derecho Civil, Universidad Sevilla*

ISSN 2341-3417 Depósito legal: M. 6.385-1966

AÑO LX • Núm. 133 (3ª Época) • AVANCE AL 27 DE ENERO DE 2025

*NOTA: A las distintas Secciones del Boletín se accede desde el SUMARIO pinchando directamente sobre cualquiera de ellas y desde el ÍNDICE se entra a los distintos apartados pinchando el seleccionado, salvo que este incluya en rojo un enlace web, al que se accede pulsando directamente sobre el mismo.*

## SUMARIO

### I. NOTICIAS DE INTERÉS

### II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

### IV. NORMAS

#### B.O.E

Cortes Generales.

Jefatura del Estado.

Ministerio del Interior.

Banco de España.

Ministerio de Hacienda.

Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación.

Tribunal Constitucional.

Ministerio de Trabajo y Economía Social.

Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

Otros Entes.

#### CC.AA

Andalucía

País Vasco

Comunidad Valenciana

## VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

### 2. Tribunal Supremo

2.1. Sentencias Sala de lo Civil. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

2.1 Sentencias Sala de lo Contencioso. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

### 3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

3.2. Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. *(Por Juan Carlos Casas Rojo)*

# ÍNDICE

## I. NOTICIAS DE INTERÉS

### JEFATURA DEL ESTADO

#### Servicio Público de Justicia

Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/03/pdfs/BOE-A-2025-76.pdf>

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

#### Cooperativas

Ley 7/2024, de 19 de diciembre, de modificación de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/21/pdfs/BOE-A-2025-939.pdf>

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

#### Cuerpo de Abogados del Estado

Resolución de 16 de enero de 2025, de la Subsecretaría, por la que se aprueba la relación provisional de personas admitidas y excluidas y se anuncia fecha, hora y lugar de celebración del primer ejercicio del proceso selectivo para ingreso, por el sistema general de acceso libre, en el Cuerpo de Abogados del Estado, convocado por Resolución de 7 de noviembre de 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/24/pdfs/BOE-A-2025-1242.pdf>

## II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

### LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD EN EL PROCEDIMIENTO DEL REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS: EL REQUISITO DEL TÍTULO HABILITANTE NECESARIO PARA EL DESTINO CONFORME AL USO PREVISTO EN LA ORDENACIÓN AUTONÓMICA O LOCAL APLICABLE.

por Manuel Matas Bendito.

Registrador de la Propiedad de Sevilla nº13.

 [MATAS BENDITO, M.- La calificación del registrador en el procedimiento del registro único.pdf](#)

## IV. NORMAS

### B.O.E

Cortes Generales.

#### Medidas urgentes

Resolución de 22 de enero de 2025, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 9/2024, de 23 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en materia económica, tributaria, de transporte, y de Seguridad Social, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/23/pdfs/BOE-A-2025-1136.pdf>

Resolución de 22 de enero de 2025, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 10/2024, de 23 de diciembre, para el establecimiento de un gravamen temporal energético durante el año 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/23/pdfs/BOE-A-2025-1137.pdf>

Resolución de 22 de enero de 2025, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 11/2024, de 23 de diciembre, para la mejora de la compatibilidad de la pensión de jubilación con el trabajo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/23/pdfs/BOE-A-2025-1138.pdf>

Jefatura del Estado.

Servicio Público de Justicia

Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/03/pdfs/BOE-A-2025-76.pdf>

### **Servicio Público de Justicia**

Corrección de errores de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/11/pdfs/BOE-A-2025-461.pdf>

### **Medidas urgentes**

Corrección de errores del Real Decreto-ley 9/2024, de 23 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en materia económica, tributaria, de transporte y de Seguridad Social, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/22/pdfs/BOE-A-2025-994.pdf>

Ministerio del Interior.

### **Convenios**

Resolución de 7 de enero de 2025, de la Secretaría General Técnica, por la que se publica la Adenda de prórroga y modificación al Convenio entre la Secretaría de Estado de Seguridad y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para la obtención de publicidad formal de los registros y la consulta de la titularidad real de sociedades mercantiles a través del Registro Mercantil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/13/pdfs/BOE-A-2025-534.pdf>

Banco de España.

### **Préstamos hipotecarios. Índices**

Resolución de 2 de enero de 2025, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/03/pdfs/BOE-A-2025-169.pdf>

### **Préstamos hipotecarios. Índices**

Resolución de 2 de enero de 2025, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial que se ha de aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/08/pdfs/BOE-A-2025-398.pdf>

### **Préstamos hipotecarios. Índices**

Resolución de 17 de enero de 2025, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/18/pdfs/BOE-A-2025-876.pdf>

Ministerio de Hacienda.

### **Impuestos**

Orden HAC/1526/2024, de 11 de diciembre, por la que se modifican la Orden EHA/1274/2007, de 26 de abril, por la que se aprueban los modelos 036 de Declaración censal de alta, modificación y baja en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores y 037 de Declaración censal simplificada de alta, modificación y baja en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores, y la Orden EHA/3695/2007, de 13 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 030 de Declaración censal de alta en el Censo de obligados tributarios, cambio de domicilio y/o variación de datos personales, que pueden utilizar las personas físicas, se determinan el lugar y forma de presentación del mismo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/09/pdfs/BOE-A-2025-410.pdf>

### **Números de identificación fiscal**

Resolución de 13 de enero de 2025, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/17/pdfs/BOE-A-2025-780.pdf>

Resolución de 14 de enero de 2025, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/20/pdfs/BOE-A-2025-916.pdf>

Resolución de 14 de enero de 2025, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/20/pdfs/BOE-A-2025-917.pdf>

#### **Números de identificación fiscal**

Resolución de 22 de enero de 2025, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/27/pdfs/BOE-A-2025-1460.pdf>

### **Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación.**

#### **Tratados internacionales**

Aplicación provisional del Acuerdo entre el Reino de España y la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura relativo al IV Foro Mundial contra el Racismo y la Discriminación, Barcelona, Reino de España, del 9 al 11 de diciembre de 2024, hecho en París el 5 de diciembre de 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/18/pdfs/BOE-A-2025-797.pdf>

### **Tribunal Constitucional.**

#### **Sentencias**

Sala Segunda. Sentencia 144/2024, de 2 de diciembre de 2024. Recurso de amparo 6446-2021. Promovido por don Manuel Montávez Vilchez en relación con las resoluciones dictadas por la Audiencia Provincial de Jaén y un juzgado de primera instancia e instrucción de Úbeda en diligencias previas abiertas tras el fallecimiento de un detenido en calabozo municipal. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y moral: investigación insuficiente de una muerte acaecida en dependencias policiales (STC 1/2024). Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/06/pdfs/BOE-A-2025-294.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 145/2024, de 2 de diciembre de 2024. Recurso de amparo 7684-2021. Promovido por doña V.F.C., en relación con los autos dictados por la Audiencia Provincial de Gipuzkoa y un juzgado de violencia sobre la mujer de San Sebastián en proceso de divorcio. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (motivación): resoluciones judiciales que no satisfacen la obligación de motivación reforzada al pronunciarse sobre el régimen de visitas en un contexto de violencia de género (STC 115/2024). Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/06/pdfs/BOE-A-2025-295.pdf>

Sala Primera. Sentencia 146/2024, de 2 de diciembre de 2024. Recurso de amparo 921-2022. Promovido por Auro New Transport Concept, S.L., respecto de la sentencia de la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Madrid estimatoria de la acción de anulación de laudo arbitral. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (motivación): resolución judicial que, ignorando los límites propios de la acción de anulación del laudo y extendiendo irrazonablemente la noción de orden público, lleva a cabo una revisión del fondo (STC 46/2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/06/pdfs/BOE-A-2025-296.pdf>

Sala Primera. Sentencia 147/2024, de 2 de diciembre de 2024. Recurso de amparo 6078-2023. Promovido por doña Laura Yoldi Sada en relación con las resoluciones administrativas y judiciales que desestimaron su petición de revisión y ampliación de la prestación por nacimiento y cuidado de hijo menor, como madre biológica de familia monoparental. Vulneración del derecho a no padecer discriminación por razón de nacimiento: resoluciones judiciales y administrativas que aplican una regulación legal declarada inconstitucional en la STC 140/2024, en tanto que omite la posibilidad de que las madres biológicas de familias monoparentales, trabajadoras por cuenta ajena, puedan ampliar su permiso por nacimiento disfrutando del permiso que correspondería al otro progenitor, caso de existir.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/06/pdfs/BOE-A-2025-297.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 148/2024, de 2 de diciembre de 2024. Recurso de amparo núm. 420-2024. Promovido por doña Natividad Jáuregui Espina respecto de los autos de la Sección Segunda de la Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional en causa por atentado terrorista. Vulneración del derecho a la libertad personal: resoluciones judiciales que acordaron la adopción de medidas cautelares una vez declarada extinta la responsabilidad criminal y sin habilitación legal previa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/06/pdfs/BOE-A-2025-298.pdf>

Sala Primera. Sentencia 149/2024, de 2 de diciembre de 2024. Recurso de amparo 1084-2024. Promovido por doña Irakusne Goiriena Ugarte en relación con las resoluciones administrativas y judiciales que desestimaron su petición de revisión y ampliación de la prestación por nacimiento y cuidado de hijo menor, como madre biológica de familia monoparental. Vulneración del derecho a no padecer discriminación por razón de nacimiento: resoluciones judiciales y administrativas que aplican una regulación legal declarada inconstitucional en la STC 140/2024, en tanto que omite la posibilidad de que las madres biológicas de familias monoparentales, trabajadoras por cuenta ajena, puedan ampliar su permiso por nacimiento disfrutando del permiso que correspondería al otro progenitor, caso de existir.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/06/pdfs/BOE-A-2025-299.pdf>

Sala Primera. Sentencia 150/2024, de 2 de diciembre de 2024. Recurso de amparo 1845-2024. Promovido por doña María Gorriarán Arteaga en relación con las resoluciones administrativas y judiciales que desestimaron su petición de revisión y ampliación de la prestación por nacimiento y cuidado de hijo menor, como madre biológica de familia monoparental. Vulneración del derecho a no padecer discriminación por razón de nacimiento: resoluciones judiciales y administrativas que aplican una regulación legal declarada inconstitucional en la STC 140/2024, en tanto que omite la posibilidad de que las madres biológicas de familias monoparentales, trabajadoras por cuenta ajena, puedan ampliar su permiso por nacimiento disfrutando del permiso que correspondería al otro progenitor, caso de existir.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/06/pdfs/BOE-A-2025-300.pdf>

Sala Primera. Sentencia 151/2024, de 2 de diciembre de 2024. Recurso de amparo 1880-2024. Promovido por doña Esther Hernández Medina en relación con las resoluciones administrativas y judiciales que desestimaron su petición de revisión y ampliación de la prestación por nacimiento y cuidado de hijo menor, como madre biológica de familia monoparental. Vulneración del derecho a no padecer discriminación por razón de nacimiento: resoluciones judiciales y administrativas que aplican una regulación legal declarada inconstitucional en la STC 140/2024, en tanto que omite la posibilidad de que las madres biológicas de familias monoparentales, trabajadoras por cuenta ajena, puedan ampliar su permiso por nacimiento disfrutando del permiso que correspondería al otro progenitor, caso de existir.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/06/pdfs/BOE-A-2025-301.pdf>

## **Sentencias**

Sala Primera. Sentencia 152/2024, de 16 de diciembre de 2024. Recurso de amparo 6056-2021. Promovido por don Joaquim Torra i Pla respecto de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo y las resoluciones dictadas por las juntas electorales Central y de Barcelona que lo declararon incurso en causa de inelegibilidad sobrevenida. Supuesta vulneración de los derechos a la igualdad, de participación política, a la presunción de inocencia y a la legalidad penal; libertades ideológica y de expresión; alegada vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: resoluciones de la administración electoral que aprecian, en el ámbito de su competencia, la concurrencia de una causa de inelegibilidad sobrevenida que lo es también de incompatibilidad y que no constituye una pena autónoma ni vulnera la presunción de inocencia; rechazo del planteamiento de cuestión prejudicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/24/pdfs/BOE-A-2025-1319.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 153/2024, de 16 de diciembre de 2024. Recurso de amparo 8026-2022. Promovido por doña Concepción Gamarra Ruiz-Clavijo y otros doce diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso en relación con los acuerdos de la mesa de la Cámara que rechazaron la solicitud de informes sobre proposición de ley de modificación parcial de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Supuesta vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas: ausencia de informes del Consejo General del Poder Judicial y de la Comisión de Venecia que no vicia el procedimiento legislativo de urgencia que tiene su origen legítimo en una proposición de ley (STC 139/2024). Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/24/pdfs/BOE-A-2025-1320.pdf>

Sala Primera. Sentencia 154/2024, de 16 de diciembre de 2024. Recurso de amparo 2024-2024. Promovido por don Salvador Illa Roca y otros veintinueve diputados del Parlamento de Cataluña respecto de los acuerdos de la mesa de la Cámara admitiendo a trámite la iniciativa legislativa popular «Proposición de ley de declaración de la independencia de Cataluña». Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas: STC 143/2024 (incumplimiento por la mesa del Parlamento de Cataluña del deber de inadmisión de una iniciativa legislativa popular cuyo contenido no puede tener cabida a través de una iniciativa legislativa autonómica).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/24/pdfs/BOE-A-2025-1321.pdf>

Sala Primera. Sentencia 155/2024, de 16 de diciembre de 2024. Recurso de amparo 2068-2024. Promovido por doña Eva María Bueno Flores en relación con las resoluciones administrativas y judiciales que desestimaron su petición de revisión y ampliación de la prestación por nacimiento y cuidado de hijo menor, como madre biológica de familia monoparental. Vulneración del derecho a no padecer discriminación por razón de nacimiento: resoluciones judiciales y administrativas que aplican una regulación legal declarada inconstitucional en la STC 140/2024, en tanto que omite la posibilidad de que las madres biológicas de familias monoparentales, trabajadoras por cuenta ajena, puedan ampliar su permiso por nacimiento disfrutando del permiso que correspondería al otro progenitor, caso de

existir.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/24/pdfs/BOE-A-2025-1322.pdf>

Sala Primera. Sentencia 156/2024, de 16 de diciembre de 2024. Recurso de amparo 2151-2024. Promovido por don Carlos Carrizosa Torres y otros cinco diputados del Parlamento de Cataluña respecto de los acuerdos de la mesa de la Cámara admitiendo a trámite la iniciativa legislativa popular «Proposición de ley de declaración de la independencia de Cataluña». Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas: STC 143/2024 (incumplimiento por la mesa del Parlamento de Cataluña del deber de inadmisión de una iniciativa legislativa popular cuyo contenido no puede tener cabida a través de una iniciativa legislativa autonómica).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/24/pdfs/BOE-A-2025-1323.pdf>

Pleno. Sentencia 157/2024, de 17 de diciembre de 2024. Recurso de inconstitucionalidad 1302-2022. Interpuesto por más de cincuenta diputados de los grupos parlamentarios Confederal Unidas Podemos, Plural y Republicano en el Congreso de los Diputados respecto del artículo 225 («De la retirada de las iniciativas ante las Cortes Generales») del Reglamento de la Asamblea Regional de Murcia, introducido mediante la reforma parcial del mismo publicada en el «Boletín Oficial de la Asamblea Regional de Murcia» el 1 de diciembre de 2021. Alegada vulneración de los principios de seguridad jurídica e interdicción de la arbitrariedad y del derecho al ejercicio de las funciones representativas: inadmisión al no haberse acreditado la representación de once de los cincuenta y un diputados que se dicen promotores del recurso de inconstitucionalidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/24/pdfs/BOE-A-2025-1324.pdf>

## Ministerio de Trabajo y Economía Social.

### Fondo de Garantía Salarial

Resolución de 3 de enero de 2025, de la Secretaría General del Fondo de Garantía Salarial, O.A., por la que se corrigen errores en la de 14 de noviembre de 2024, por la que se modifican los modelos de certificación individual y colectiva de créditos laborales incluidos en la lista de acreedores del procedimiento concursal, que han de acompañar la solicitud de prestaciones de garantía salarial reguladas en el artículo 33 del Real Decreto Legislativo 2/2015, del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/18/pdfs/BOE-A-2025-860.pdf>

## Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

### Seguridad Social. Pensiones

Real Decreto 35/2025, de 21 de enero, sobre limitación de la cuantía inicial de las pensiones públicas y revalorización de las pensiones del sistema de la Seguridad Social, de las pensiones de Clases Pasivas del Estado y de otras prestaciones sociales públicas para el ejercicio 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/22/pdfs/BOE-A-2025-999.pdf>

## Otros Entes.

### COMUNITAT VALENCIANA

#### Simplificación administrativa

Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de simplificación administrativa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/01/pdfs/BOE-A-2025-1.pdf>

Corrección de errores de la Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de simplificación administrativa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/07/pdfs/BOE-A-2025-302.pdf>

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

#### Participación institucional

Ley 6/2024, de 20 de diciembre, de participación institucional de las organizaciones sindicales y empresariales más representativas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/09/pdfs/BOE-A-2025-412.pdf>

#### Presupuestos

Ley 7/2024, de 23 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/09/pdfs/BOE-A-2025-413.pdf>

## **MINISTERIO DE ECONOMÍA, COMERCIO Y EMPRESA**

### **Actividades económicas**

Real Decreto 10/2025, de 14 de enero, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2025 (CNAE-2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/15/pdfs/BOE-A-2025-587.pdf>

## **COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA**

### **Cultura**

Ley 3/2024, de 5 de diciembre, de cultura inclusiva y accesible de Galicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/15/pdfs/BOE-A-2025-590.pdf>

## **COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA**

### **Presupuestos**

Ley 2/2024, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/16/pdfs/BOE-A-2025-642.pdf>

### **Medidas fiscales y administrativas**

Ley 3/2024, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/16/pdfs/BOE-A-2025-643.pdf>

## **MINISTERIO DE ECONOMÍA, COMERCIO Y EMPRESA**

### **Protección de deudores hipotecarios**

Resolución de 27 de diciembre de 2024, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/16/pdfs/BOE-A-2025-702.pdf>

## **COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS**

### **Días inhábiles**

Acuerdo de 20 de diciembre de 2024, del Consejo de Gobierno, por el que se fija el calendario de días inhábiles para el año 2025 a efectos del cómputo administrativo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/16/pdfs/BOE-A-2025-705.pdf>

### **Simplificación administrativa**

Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/17/pdfs/BOE-A-2025-720.pdf>

### **Medidas urgentes**

Decreto-ley 5/2024, de 13 de diciembre, por el que se modifican diversas normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de espacios naturales, fomento, agricultura, educación, empleo público, turismo, urbanismo y vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/17/pdfs/BOE-A-2025-721.pdf>

Decreto-ley 6/2024, de 13 de diciembre, de medidas urgentes para la protección de las personas y los bienes en las zonas inundables de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/17/pdfs/BOE-A-2025-722.pdf>

## **COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA**

### **Agricultura.Ganadería**

Ley 1/2025, de 8 de enero, del Fondo Agrario y Ganadero.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/17/pdfs/BOE-A-2025-715.pdf>

## **COMUNITAT VALENCIANA**

### **Accesibilidad**

Ley 8/2024, de 30 de diciembre, de accesibilidad universal de la Comunitat Valenciana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/17/pdfs/BOE-A-2025-717.pdf>

## **COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA**

### **Presupuestos**

Ley Foral 19/2024, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para el año 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/17/pdfs/BOE-A-2025-718.pdf>

### **Medidas tributarias**

Ley Foral 20/2024, de 26 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/17/pdfs/BOE-A-2025-719.pdf>

## **COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO**

### **Cooperativas**

Ley 7/2024, de 19 de diciembre, de modificación de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/21/pdfs/BOE-A-2025-939.pdf>

### **Presupuestos**

Ley 8/2024, de 20 de diciembre, por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/21/pdfs/BOE-A-2025-940.pdf>

## **MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES**

### **Notarías**

Resolución de 15 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y fe Pública, por la que se convoca concurso para la provisión de notarías vacantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/22/pdfs/BOE-A-2025-1043.pdf>

## **COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA**

### **Notarías**

Resolución de 15 de enero de 2025, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, del Departamento de Justicia y Calidad Democrática, por la que se convoca concurso para la provisión de notarías vacantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/22/pdfs/BOE-A-2025-1055.pdf>

## **COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN**

### **Energía**

Ley 5/2024, de 19 de diciembre, de medidas de fomento de comunidades energéticas y autoconsumo industrial en Aragón.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/27/pdfs/BOE-A-2025-1392.pdf>

## **CC.AA**

### **Andalucía**

#### **Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos**

Resolución de 20 de enero de 2025, de la Secretaría General de Hacienda, por la que se regula el procedimiento y las condiciones para la domiciliación de las deudas procedentes de aplazamientos y fraccionamientos competencia de la Agencia Tributaria de Andalucía, así como de las deudas derivadas de las autoliquidaciones relativas a la modalidad «adquisiciones mortis causa» del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y del Canon de Mejora de infraestructuras hidráulicas de interés de la Comunidad Autónoma.

[https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2025/16/BOJA25-016-00003-771-01\\_00314381.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2025/16/BOJA25-016-00003-771-01_00314381.pdf)

### **País Vasco**

## AUTORIDADES Y PERSONAL

Nombramientos, situaciones e incidencias

### DEPARTAMENTO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS

ORDEN de 26 de diciembre de 2024, de la Consejera de Justicia y Derechos Humanos, por la que se procede al nombramiento de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en resolución de concurso de vacantes existente en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

<https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2025/01/2500044a.shtml>

### DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

DECRETO FORAL-NORMA 1/2024, de 17 de diciembre, por el que se aprueban determinadas medidas tributarias para el año 2024.

<https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2025/01/2500230a.pdf>

NORMA FORAL 4/2024, de 20 de diciembre, por la que se aprueban los Presupuestos Generales del Territorio Histórico de Gipuzkoa para el año 2025.

<https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2025/01/2500264a.pdf>

## Comunidad Valenciana

### Presidencia de la Generalitat

LEY 8/2024, de 30 de diciembre, de la Generalitat, de accesibilidad universal de la Comunitat Valenciana.

<https://dogv.gva.es/dogv-portal-frontend/#>

## VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

### 2. Tribunal Supremo

#### 2.1. Sentencias Sala de lo Civil. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

-S.T.S. 44/2025. 07-01-2025.- Sala de lo Civil.- **SEPARACIÓN MATRIMONIAL. USO ATRIBUIDO DE LA VIVIENDA FAMILIAR A LA MADRE Y AL HIJO DISCAPACITADO, A LA CUAL SE LE ATRIBUYE SU GUARDA Y CUSTODIA, USO QUE «[S]E MANTENDRÁ EN TANTO LA VIVIENDA SEA OCUPADA POR LA ESPOSA E HIJO, EN OTRO CASO EL USO PODRÁ SER RECUPERADO POR EL TITULAR FORMAL», que es el marido. D. Nicanor. DONACIÓN POSTERIOR DEL PADRE DE TAL VIVIENDA A SU HIJO, QUE ADQUIERE, SEGÚN INSCRIBE EL REGISTRADOR, «[T]ODOS LOS DERECHOS DEL DÓNANTE SOBRE EL PISO, CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE USO QUE SE CONSIDERA PREFERENTE». PRECARIO.** <<Se considera que los demandados -madre e hijo- son poseedores con título y no meros precaristas con lo que la demanda no debe ser estimada, dado que (...) la LEC atribuye el ejercicio de la acción a quienes pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca; pero en este caso los demandados son poseedores con un título atribuido por una sentencia firme -la de separación matrimonial y atribución del uso de la vivienda a madre e hijo-, respetado en ulteriores actos de disposición patrimonial>>.

[www.poderjudicial.es](http://www.poderjudicial.es)

-S.T.S. 6151/2024. 18-12-2024.- Sala de lo Civil.- **HERENCIA. DONACIÓN. REPUDIACIÓN DE LA HERENCIA. IMPUTACIÓN DE LAS DONACIONES HECHAS A LOS HIJOS QUE REPUDIAN LA HERENCIA EN LA QUE FUERON INSTITUIDOS TESTAMENTARIAMENTE POR LA CAUSANTE A PARTES IGUALES JUNTO CON SUS HERMANOS.** El argumento de que se puede repudiar la herencia y aceptar un legado ( art. 890.II CC), y por medio de un legado se puede percibir la legítima ( art. 815 CC) no permite concluir que, repudiada la herencia también la donación cuente como legítima y deba imputarse a ese tercio, ya que en el caso del legado es su aceptación lo que hace que no se pierda la condición de legitimario. Aunque la legítima se pueda percibir por cualquier título ( art. 815 CC), la condición de legitimario nace con la muerte del causante, que es el momento relevante para fijar la legítima y al que debe referirse la imputación (arg. art. 989 CC). Hasta entonces los donatarios eran eso, donatarios, no legitimarios, y al renunciar a todos sus derechos en la herencia no llegaron a adquirir la cualidad de legitimarios y nada se puede imputar a su inexistente legítima (...). El que no exista una norma específica sobre la imputación de lo donado a quien sería legitimario si no hubiera repudiado la herencia no significa que el valor de la donación que recibió deba imputarse a la legítima. El art. 819.I CC ordena que «las donaciones hechas a los hijos, que no tengan el concepto de mejoras, se imputarán en su legítima», y «su» legítima presupone obviamente que adquieren la condición de legitimarios. Cuando el art. 819.II CC ordena que se imputen a la parte libre las donaciones hechas a «extraños», comprende a todos aquellos que no resulten legitimarios (...). La tesis de los recurrentes de que, pese a la repudiación de la herencia en la que fueron instituidos, conservan la cualidad de legitimarios a efectos de poder imputar las donaciones recibidas en vida, supondría un perjuicio de los demás legitimarios instituidos que sí han aceptado la herencia, al reducir la cuantía de

la legítima individual que les correspondería de ser tratados los repudiados como no legitimarios, dado que la regla es que si la parte repudiada es la legítima, suceden en ella los coherederos por derecho propio ( art. 985.II CC). Son los repudiados quienes, de manera voluntaria y libre repudiaron la herencia y renunciaron a sus derechos en ella, y ahora unilateralmente pretenden que su renuncia a cuantos derechos les corresponda en la herencia de la madre debe interpretarse en el sentido de que, pese a ello, siguen siendo legitimarios porque su renuncia solo lo es para lo que les pudiera corresponder en su caso de más en la herencia. Tal cosa no parece conforme con la voluntad de la testadora, que ni ordenó que las donaciones se imputaran al pago de la legítima, ni les ha atribuido el carácter de mejora (lo que permitiría imputar lo donado al tercio de mejora aunque se repudiara la institución de heredero, cfr. arts. 833, 819 y 825 CC) y, en cambio, ha instituido herederos a partes iguales a todos sus hijos. En definitiva (...), el valor de la donación debe imputarse al tercio libre -cfr. art. 1036 CC).

[www.poderjudicial.es](http://www.poderjudicial.es)

### 2.1 Sentencias Sala de lo Contencioso. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

-S.T.S. 6283/2024. 23-12-2024.- Sala de lo Contencioso-administrativa.-**CONCESIONES ADMINISTRATIVA. HIPOTECA SOBRE LA MISMA. SU CANCELACIÓN.**

Conforme a lo establecido en los artículo 258.1.c) del TRLCAP (y en el mismo sentido el artículo 175.3 RH y el artículo 276 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector público), en el supuesto de resolución de una concesión administrativa, si la misma está gravada con hipoteca, debe ésta cancelarse, si bien la cancelación no opera automáticamente, pues deberá mediar la pertinente resolución administrativa que declare tal resolución, la cual deberá ser firme, y también deberá acreditarse el previo depósito a disposición del acreedor hipotecario de las cantidades y eventuales indemnizaciones que la Administración debe abonar al concesionario. En definitiva, <<a tenor del artículo 258.1.c) del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, en la redacción dada por el artículo único de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (TRLCAP), en los casos de resolución de la concesión de obras públicas por insolvencia de la concesionaria, el acreedor con hipoteca sobre la concesión inscrita en el Registro de la Propiedad que reúna los requisitos del artículo 255 del TRLCAP, está legitimado para reclamar a la Administración el depósito a su disposición de las cantidades y eventuales indemnizaciones que la Administración debiera abonar al concesionario conforme al artículo 266 del mismo texto legal>>

[www.poderjudicial.es](http://www.poderjudicial.es)

## 3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

### 3.2. Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. *(Por Juan Carlos Casas Rojo)*

**INMATRICULACIÓN POR EXPEDIENTE NOTARIAL ART. 203 LH. TÍTULO DEL PROMOTOR: CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

El título del promotor del expediente, que ha de ser público o privado, pero escrito y válido, ha de ser incorporado al acta para que el registrador lo examine, siendo a él a quien corresponde valorar y calificar su legalidad y validez.

Si el título del promotor es un documento en que se formaliza una división, es necesario acompañar o testimoniar licencia o declaración municipal de innecesaridad. **(Sentencia de 9 de Octubre de 2024 del Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Oviedo).**



[SJPI Oviedo nº 10 - 9 octubre 2024.pdf](#)

# E y C Estudios y Colaboraciones

**La calificación del registrador de la propiedad en el procedimiento del registro único de arrendamientos: El requisito del título habilitante necesario para el destino conforme al uso previsto en la ordenación autonómica o local aplicable.**

Manuel Matas Bendito.

Registrador de la Propiedad de Sevilla nº13.

I. INTRODUCCIÓN.

II. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN EL REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS.

II.1. CARACTERES.

II.2. LA ASIGNACIÓN AUTOMÁTICA DEL NÚMERO DE REGISTRO Y LA CALIFICACIÓN FAVORABLE DE LA SOLICITUD.

II.3. LA ASIGNACIÓN AUTOMÁTICA DEL NÚMERO DE REGISTRO Y LA CALIFICACIÓN DESFAVORABLE DE LA SOLICITUD.

II.4. LA CANCELACIÓN DE LA NOTA MARGINAL RELATIVA AL NÚMERO DE REGISTRO ASIGNADO A UNA UNIDAD.

III. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS REQUISITOS PARA LA ASIGNACIÓN DEL NÚMERO DE REGISTRO.

III.1. REQUISITOS FORMALES.

III.2. REQUISITOS SUBJETIVOS.

III.3. REQUISITOS OBJETIVOS.

III.3.A. Requisitos generales.

III.3.B. Limitaciones resultantes del régimen de propiedad horizontal o comunitario.

III.3.C. El ámbito obligatorio de la norma se limita a los arrendamientos de corta duración.

III.3.D. El arrendamiento tiene por objeto una unidad de alojamiento amueblado.

III.3.E. Se excluyen los alojamientos calificados como hoteles, apartahoteles, moteles y albergues, así como determinados alojamientos turísticos.

IV. EL REQUISITO DEL TÍTULO HABILITANTE NECESARIO PARA EL DESTINO CONFORME AL USO PREVISTO EN LA ORDENACIÓN AUTONÓMICA O LOCAL APLICABLE.

IV.1. VIVIENDA DE USO TURÍSTICO.

IV.1.A. Concepto.

IV.1.B. Requisitos para ejercer la actividad turística en Andalucía.

IV.1.C. Requisitos urbanísticos.

IV.1.C.a. Antecedentes.

IV.1.C.b. Regulación urbanística del uso turístico en la ciudad de Sevilla: la Modificación Puntual 44 del PGOU.

IV.1.C.c. El título habilitante urbanístico necesario para la asignación del número de registro de alquiler turístico en la ciudad de Sevilla.

IV. 2. VIVIENDA DE USO NO TURÍSTICO.

V. LA NECESIDAD DE DIFERENCIAR ENTRE LA INSCRIPCIÓN DEL CAMBIO DE USO Y LA ASIGNACIÓN DEL NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER.

VI. LA NECESARIA COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA.

VII. CONCLUSIONES.

## **I.INTRODUCCIÓN.**

En el presente estudio se analizan los requisitos previstos por el Real Decreto 1312/2024 para la asignación y constancia en el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración a una unidad de alojamiento determinada.

En el mismo se expone la interpretación de su autor sujeta, por tanto, a revisión, por la experiencia que resulte de la práctica y, en su caso, de la interpretación “oficial” que prevalezca.

La norma nacional trae causa de precedentes legislativos europeos que constituyen el germen del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, entre los cuales destaca la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos.

El considerando 48 de esta Resolución señala que el crecimiento expansivo del alquiler de vacaciones a corto plazo está retirando viviendas del mercado y propiciando un aumento de los precios, con impacto negativo en la habitabilidad de centros urbanos y turísticos.

A su vez, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (C-390/18) ya afirmó que la asequibilidad de la vivienda y la escasez de viviendas de alquiler pueden ser consideradas «una razón imperiosa de interés general», y que concede, en consecuencia, una amplia discrecionalidad a las autoridades nacionales para definir normas proporcionadas para los servicios de hostelería, incluido el registro obligatorio, la limitación de licencias y el diseño de políticas públicas para evitar la «turistización», el abandono de los centros urbanos y la disminución de la calidad de vida en ellos, en detrimento de sus residentes.

El Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024 pretende afrontar el reto de la falta de información fiable sobre los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y, en concreto, garantizar que se cuenta con la identidad del anfitrión y el lugar donde se ofrecen dichos servicios o su duración. Todo ello dado que la falta de dicha información dificulta que las administraciones puedan evaluar el impacto real de estos servicios y que consigan diseñar e implementar respuestas públicas adecuadas y proporcionadas en diferentes ámbitos.

En desarrollo de la norma europea, el Real Decreto 1312/2024 establece que, en nuestro país, el procedimiento de registro único se residenciará en el Registro de la Propiedad y en el de Bienes Muebles.

Como señala su preámbulo, a través de esta fórmula registral se garantiza la adecuada implementación de la normativa europea, permitiendo a su vez una fórmula eficaz y con garantías de seguridad jurídica. Además, 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.

La norma supone además 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.

Por estas razones se considera necesaria la incorporación al Registro de la Propiedad y, en su caso, al de Bienes Muebles, de la información relativa a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, para que, de esa forma, todos los actores del mercado del alquiler puedan disponer de la información esencial para la toma de sus decisiones.

En el esquema diseñado por la norma, a través del procedimiento de registro se obtendrá un número de registro único que se asignará a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretenda arrendar de manera separada, sin el cual no podrá llevarse a cabo su oferta en las plataformas en línea de alquiler de corta duración.

Esto aportará seguridad a los propietarios de viviendas, a las plataformas en línea, así como a las personas arrendatarias, ya que se relacionarán en un mercado caracterizado por una información transparente y confiable.

Además, 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<sup>1</sup>.

En definitiva, 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.

Para la consecución de estos objetivos se establece que los anfitriones o arrendadores están obligados a obtener previamente el número de registro en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles a los efectos de poder ofrecer sus servicios de alquiler de corta duración de una unidad de alojamiento a través de las plataformas en línea.

Además, se obliga a las plataformas en línea de alquiler de corta duración a garantizar que las personas arrendadoras faciliten el número de registro que tengan asignado a sus

---

<sup>1</sup> La situación en el año 2024 en Madrid respecto a las VUT es la siguiente. En la ciudad operan 14.699 establecimientos turísticos: el 92 % son VUT (13.502), pero sólo 941 funcionan con licencia municipal (151 están en tramitación en el mes de marzo). Para ofrecer mayor seguridad y garantía a los visitantes que opten por alojarse en la ciudad en VUT, el Consistorio de Madrid publica en su portal un listado oficial de las viviendas de estas características que cuentan con licencia municipal y su ubicación en mapa.

unidades y que se muestre claramente como parte de sus anuncios, antes de permitir la oferta de los servicios de alquiler de alojamiento de las unidades en sus plataformas.

No se podrán comercializar a través de plataformas en línea unidades en régimen de alquiler de corta duración sin el referido número de registro, ni con un número de registro asociado a una categoría y tipo diferente de arrendamiento.

Para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028, se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos de España, como pasarela digital única nacional para la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración, coordinación con el Registro Único de Arrendamientos a cargo de los registradores y para el resto de funciones que la normativa establece.

La Ventanilla Única Digital de Arrendamientos será dependiente del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana a través de la Dirección General de Planificación y Evaluación, que será el órgano competente para dictar las resoluciones administrativas por las que se ordene la eliminación o inhabilitación del acceso a anuncios vinculados a unidades ofrecidas sin número de registro o con un número de registro no válido, o en casos de uso indebido de un número de registro, así como todos aquellos vinculados al ejercicio de potestades administrativas atribuidas al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en relación con esta norma.

El Real Decreto entró en vigor el 2 de enero de 2025, pero sus disposiciones desplegarán efectos el 1 de julio de 2025, en particular en lo que respecta a sus obligaciones, por lo que ya puede obtenerse voluntariamente el número de registro.

## **II. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN EL REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS.**

### **II.1. CARACTERES.**

El Reglamento Europeo -cfr. art. 4- dispone que los Estados miembros garantizarán que:

- Los procedimientos de registro se basen en las declaraciones de los anfitriones.
- Los procedimientos de registro se puedan llevar a cabo en línea con un coste razonable y proporcionado.

-Permitan la expedición automática e inmediata de un número de registro –el cual no incluirá datos personales– para una unidad específica, previa presentación por parte del anfitrión de la información, y, en su caso, de cualquier documentación justificativa exigida.

-Los procedimientos de registro estén sujetos en ellos a mecanismos de recurso efectivos.

-Que los anfitriones puedan presentar todos los documentos exigidos como parte del proceso de registro en un formato digital.

Conforme al art. 8 del Real Decreto, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad cuando se trate de fincas y a través del Registro de Bienes Muebles cuando se trate del alojamiento en buques o embarcaciones.

Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria.

## **II.2. LA ASIGNACIÓN AUTOMÁTICA DEL NÚMERO DE REGISTRO Y LA CALIFICACIÓN FAVORABLE DE LA SOLICITUD.**

El procedimiento será iniciado a solicitud del interesado o de su representante, quien deberá acreditar su representación.

La solicitud será presentada en la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, adjuntándose toda la documentación preceptiva en formato electrónico.

Es importante utilizar la casilla específica habilitada para la asignación del número de registro, porque solo en este caso se asignará el número de forma automática.

Cuando por utilizar otra vía o por razones técnicas, pero presentando telemáticamente el formulario, no se genere automáticamente el código, el registrador puede asignarlo igualmente, introduciendo los datos correspondientes que consten en el formulario presentado.

No obstante, la solicitud también podrá presentarse en persona en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles competente<sup>2</sup>.

En todo caso el procedimiento será tramitado de manera electrónica por el Registro de la Propiedad, y de esta forma será practicadas las notificaciones al interesado y a la Ventanilla Única de Arrendamientos con sede en el Ministerio.

La solicitud será objeto de entrada y asiento de presentación y el registrador dispondrá de 15 días hábiles desde la fecha de éste para calificar los requisitos exigidos a la modalidad indicada por el interesado.

Si se presentan varias solicitudes relativas a varias fincas serán objeto de entradas y asientos de presentación independientes. Si se refieren a una misma finca (CRU), será objeto de una única entrada y el mismo asiento de presentación, pero en este caso cada solicitud provocará su correspondiente nota marginal.

No obstante, con la sola presentación en forma de la solicitud el Registrador o Registradora procederá a la asignación automática e inmediata de un número de registro, que recogerá la identificación de la categoría y tipo designado por la persona interesada.

Este número, aunque pueda ser utilizado por el interesado en sus ofertas tiene carácter provisional hasta que el registrador califique favorablemente que cumple los requisitos propios de la modalidad indicada en la solicitud y proceda a su constancia registral mediante nota marginal.

Cuando el interesado reciba la notificación electrónica con el número de registro de alquiler se le indicará que es provisional. Una vez tramitada la solicitud y tras la

---

<sup>2</sup> Aunque en el modelo informático desarrollado por el Colegio de registradores se establecen diversas medidas para asegurar que la solicitud se remite al registro territorialmente competente, en el caso de remitirse a un Registro no competente deberán aplicarse las normas generales sobre traslado de historial de fincas inscritas en Registro no competente -cfr. Resolución de 7 de julio de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado- o lo dispuesto en párrafo segundo del art. 247 LH, según los casos. Podrán existir casos de código registral único propio de otro registro de procedencia que, sin embargo, se encuentre electrónicamente asignado al Registro realmente competente, por lo que el número de registro de alquiler no siempre incluirá el CRU propio del registro, pero siempre estará asociado a un único Registro competente.

calificación favorable se inscribe por nota marginal, y en ese momento la solicitud cambiará de estado, el cual también se indicará en el resto de las comunicaciones y notificaciones.

Pues tras la calificación favorable del registrador o registradora, este hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual se notificará electrónicamente al interesado.

### **II.3. LA ASIGNACIÓN AUTOMÁTICA DEL NÚMERO DE REGISTRO Y LA CALIFICACIÓN DESFAVORABLE DE LA SOLICITUD.**

Como hemos expuesto, con la sola presentación de la solicitud en forma el registrador procederá a la asignación automática e inmediata de un número de registro.

No obstante, si en el plazo de 15 días hábiles, el registrador califica desfavorablemente, por no cumplir los requisitos propios de la modalidad indicada en la solicitud o no aportarse algún documento acreditativo, el registrador notificará electrónicamente al interesado su calificación negativa indicando los defectos a subsanar.

En la misma calificación negativa se le advertirá de que dispone para subsanar los defectos de un plazo de siete días hábiles siguientes a la notificación y que, transcurrido dicho plazo, el registrador suspenderá la validez del número de registro afectado y que se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación para que ésta ordene 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.

En el caso de no subsanar los defectos en el plazo de 7 días hábiles, el registrador revocará el código asignado inicialmente, notificándose automáticamente en ese momento a la Ventanilla Única Digital. En este caso el asiento de presentación seguirá vigente hasta cumplir 60 días contados desde la notificación de la calificación, pudiendo reactivarse el código revocado en caso de que se subsane el defecto en el plazo de los 60 días citados.

El régimen aplicable a las resoluciones de los registradores y sus recursos será el correspondiente a la normativa hipotecaria -cfr. art. 10.7- por lo que entendemos aplicables las normas relativas a la prórroga del asiento de presentación en caso de

calificación negativa y en el de recurso, que puede ser tanto gubernativo, ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como judicial conforme a los artículos 322 y ss. de la Ley Hipotecaria-, así como la posibilidad de solicitar calificación sustitutoria del art. 19.bis de la Ley Hipotecaria.

De igual modo, conforme al art. 246.3 de la Ley Hipotecaria, contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca.

La denegación del asiento de presentación parece que debe quedar limitada a aquellos supuestos en que no se remita correctamente el formulario previsto y por tanto no pueda asignársele número de registro.

Si remiten correctamente el formulario y no se genera automáticamente podrá el registrador asignarle número si dispone de la información suficiente.

La falta de aportación de documentación complementaria entendemos que puede ser tratada como defecto subsanable tras la calificación, pero sí se practicaría asiento de presentación.

A tal efecto debe partirse del planteamiento del Reglamento Europeo en cuanto a que el procedimiento debe basarse en la declaración del anfitrión y permita obtener directamente el número, sin perjuicio de la necesidad de que pueda requerírsele la documentación oportuna.

Téngase en cuenta que se dispone de un plazo breve de siete días hábiles para subsanar defectos, tras el cual se suspende la validez del número asignado, pero durante el tiempo de vigencia del asiento y sus prórrogas se le permite reactivarlo siempre que justifique que cumple los requisitos oportunos o incluso recurrir la calificación negativa o solicitar calificación sustitutoria.

En este punto debe tenerse presente que, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, extendido el asiento de presentación de la solicitud, puede no existir obstáculo para la inscripción de títulos presentados posteriormente, salvo que se trate de un título que se le oponga o sea incompatible.

#### **II.4. LA CANCELACIÓN DE LA NOTA MARGINAL RELATIVA AL NÚMERO DE REGISTRO ASIGNADO A UNA UNIDAD.**

Se producirá la retirada del número de registro relativo a una unidad por incumplimiento de los requisitos de acceso al Registro de la Propiedad o al de Bienes Muebles, o por comunicación de la baja de inscripción en el Registro por la persona arrendadora, lo que determinará la cancelación de la nota marginal en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles donde radique la unidad y su notificación al interesado, así como la comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la emisión, por parte de la Dirección General de Planificación y Evaluación de la resolución ordenando a las plataformas.

El interesado debe aportar al Registro un modelo informativo anual y anonimizado sobre arrendamientos de corta duración constituidos y cuando del mismo resulte que se ha utilizado el número de registro para usos distintos de los que correspondan a su categoría y tipo, el registrador retirará el número de registro correspondiente, lo que determinará también la cancelación de la nota marginal, lo cual será comunicado a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, y el órgano administrativo emitirá la resolución del ordenando a las plataformas.

A los efectos de la comprobación de la finalidad de los alquileres, en caso de que existieran dudas fundadas sobre la realidad de la misma, a tenor del referido listado anual, se faculta al registrador para requerir documentación acreditativa complementaria -art. 10 ap.4 y 5-.

Si la baja fuera solicitada por una administración pública en virtud de una resolución dictada en el ámbito de sus competencias, será suficiente con aportar la correspondiente resolución firme en vía administrativa por la que con intervención del titular del derecho se hubiera acordado.

#### **III. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS REQUISITOS PARA LA ASIGNACIÓN DEL NÚMERO DE REGISTRO.**

### **III.1. REQUISITOS FORMALES.**

El procedimiento se basa en una solicitud o formulario que hay que cumplimentar en línea y que puede ser presentado telemáticamente mediante el uso de firma electrónica o presencialmente en la oficina del registro competente.

Respecto a la representación del solicitante, la misma deberá constar en documento público -cfr. art. 1280.5º.

Tratándose de asentimientos o ratificaciones de otros sujetos cuando sea precisa, entendemos que deben quedar sometidas a las mismas reglas formales que las exigibles a la solicitud del titular, es el caso, por ejemplo, de la conformidad de otro participe en la comunidad o del cónyuge.

Como ordena el Reglamento Europeo, los Estados miembros deben garantizar que los procedimientos de registro se basen en las declaraciones de los anfitriones y que éstos puedan presentar todos los documentos exigidos como parte del proceso de registro en un formato digital.

Lo esencial es asegurar la identidad del anfitrión o anfitriones y, por tanto, su legitimación para comercializar el alquiler de la vivienda, como destaca tanto el Reglamento Europeo como la norma nacional.

### **III.2. REQUISITOS SUBJETIVOS.**

El interesado debe ser propietario o titular registral de un derecho real que le legitime para celebrar contratos de arrendamiento sobre un inmueble.

El interesado debe contar con capacidad y legitimación suficiente para realizar actos de administración, cuando el número de registro se refiere a alquileres de corta duración -cfr. RDGSJFP 27 de septiembre de 2023-.

Así, podrá solicitarlo por sí solo el cónyuge titular registral aunque la finca sea ganancial -cfr. art. 93.4 RH-.

Los padres, tutores o curadores respecto de los bienes de menores o personas sometidas a medidas de apoyo, cuyos bienes administren -cfr. 164,166 y 287 CC-.

En fincas inscritas por cuotas indivisas bastará el consentimiento de quienes ostenten la mayoría de cuotas en la comunidad -cfr. STS 17 de enero de 2018-.

A efectos del cómputo de mayorías deben tenerse en cuenta tanto las cuotas de titularidad como las de usufructo, en la medida en que lo relevante es quién tiene la facultad de administrar -cfr. art. 490 CC ,para el usufructo de cuota-.

No obstante, cuando con carácter voluntario, se solicite un número de registro para alquiler de larga duración de conformidad con el procedimiento previsto en este Real Decreto -cfr. disp. adicional 2ª-, dado que puede legitimar la celebración de arrendamientos superiores a seis años, se considera necesaria la capacidad y legitimación suficiente para los actos de disposición.

Si la gestión del servicio de hospedaje de la vivienda (entrega de llaves, recepción de huéspedes, atención durante la estancia, conservación y mantenimiento de los enseres de la vivienda, limpieza a la entrada y salida o facturación de los servicios prestados) la lleva a cabo una persona o empresa explotadora, es ésta la titular de la explotación de la vivienda, y a tales efectos constará en el Registro de Turismo.

Por tanto, el titular de la explotación puede no ser la persona propietaria de la vivienda, en tal caso para que la titular de la explotación pueda solicitar el registro único de alquiler deberá aportar como documento complementario el título jurídico habilitante para la explotación de la vivienda (contrato explotación/cesión/comodato, etc... detallando el período de vigencia), así como la autorización del titular registral con firma electrónica o legitimada fehacientemente.

### **III.3. REQUISITOS OBJETIVOS.**

#### **III.3.A. Requisitos generales.**

Cada unidad de alojamiento solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento.

De esta manera, una unidad sólo podrá contar con un número de registro destinado a alquiler de corta duración no turístico, un solo número de registro destinado a alquiler de corta duración turístico, y un solo número de registro de embarcación.

Si bien, podría contar simultáneamente con un número de registro de finalidad turística y un número de registro de finalidad no turística. No obstante, esta última posibilidad debe ser compatible con la ordenación urbanística aplicable, como veremos.

Otros requisitos generales que deberán considerarse por el registrador en su calificación será la sujeción de la vivienda a algún régimen de protección oficial incompatible con su cesión en arrendamiento, así como la eventual sujeción de la finca a un régimen de propiedad horizontal del que resulten limitaciones.

### **III.3.B. Limitaciones resultantes del régimen de propiedad horizontal o comunitario.**

El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido -artículo 33 CE-, concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo.

No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad -así lo afirma la STS, Sala Civil, 358/2018, de 15 de junio-.

De igual modo, la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige

de una estipulación clara y precisa que la establezca -cfr. STS de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008 y de 30 de diciembre de 2010-.<sup>3</sup>

Asimismo, la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad, siendo contundente la jurisprudencia al respecto -STS de 29 de febrero de 2000; de 21 de abril de 1997-.

Esta doctrina tiene en la actualidad una especial relevancia en el caso del alquiler turístico, tras la norma introducida en la Ley sobre propiedad horizontal por el Real Decreto-ley 7/2019 pues ahora en su art. 17.12 exceptúa de la regla general de la unanimidad la mayoría requerida para limitar, prohibir o condicionar el alquiler turístico regulado por normativa sectorial.

No obstante, esa excepción a la norma general de la unanimidad no alcanza a otros acuerdos relativos a otros usos de las viviendas o locales, como es, por ejemplo, el mero alquiler vacacional, hospedería, residencias de estudiantes o viviendas turísticas en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística -vid. las Resoluciones de 7 de febrero y 12 de diciembre de 2023, entre otras-.

Asimismo, actualmente la modificación de los Estatutos de la propiedad horizontal para permitir expresamente la actividad de alquiler vacacional requiere de unanimidad y no le es de aplicación la mayoría reforzada de 3/5 establecida por el art. 17.12 LPH que sólo es aplicable para limitar dicha actividad -cfr. R. 19 de diciembre de 2019-.

En este punto es interesante citar la STS 29 de noviembre de 2023, de la Sala 1<sup>a</sup>, que plantea si el destino como "apartamento turístico" está comprendido en la cláusula de las "Normas de Comunidad" conforme a la cual: "Sobre la utilización de las viviendas y los espacios comunes a ellas atribuidos.- Queda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc., ...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado".

---

<sup>3</sup> Así lo reconocía la STS de 21 de diciembre de 1993. "*Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso no esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria*".

La sentencia concluye que, a la vista de la legislación sectorial turística de la Comunidad Autónoma y las ordenanzas municipales aplicables, debe afirmarse, en primer lugar, la condición de actividad económica de la actividad de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica<sup>4</sup>.

Por lo que el registrador en su calificación debe tener en cuenta la posible existencia de estatutos o acuerdos comunitarios válidamente adoptados de los que resulte la prohibición o limitación del uso turístico, lo que únicamente impediría la asignación de registro para ese uso, o si existen limitaciones para las actividades económicas en general, en cuyo caso entendemos que limitaría ambos usos, turísticos o no, del alquiler de corta duración, no pudiendo en tal caso obtener número de registro, dada la inclusión de esta actividad en la clasificación CNAE-2025.

Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, como dice expresamente el artículo 17.12 LPH, por lo que, por razones de seguridad jurídica, tales limitaciones no resultarán aplicables a las viviendas en las que ya se estuviera ejerciendo la actividad, lo que podrá acreditarse mediante la inscripción previa en el Registro de Turismo u otro medio

---

<sup>4</sup> El que el desempeño de esa actividad comporte una serie de requisitos y condiciones, incluidos los de funcionamiento, implica la prestación de una serie de servicios y la asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de las viviendas para uso turístico que determinan que la actividad y la prestación del servicio turístico se desarrolle en la propia vivienda. Lo señalado le permite concluir que “el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad incluida en la prohibición estatutaria, pues es una actividad económica”, equiparable a las actividades económicas que a título ejemplificativo se enumeran en la Norma Quinta de los Estatutos objeto de litigio, caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial. Esta interpretación se considera conforme con la propia jurisprudencia de la Sala acerca de que las limitaciones tienen que ser claras, precisas y expresas porque la inclusión de la actividad turística en la prohibición estatutaria es perfectamente coherente con su letra y espíritu, que no es otra que prohibir que en las viviendas se ejercite una actividad económica con un carácter comercial, profesional o empresarial como sucede con los apartamentos turísticos.

fehaciente. En estos casos, por tanto, sería posible asignar número de registro, a pesar de la limitación estatutaria.

Finalmente, deben tenerse en cuenta las importantes modificaciones introducidas por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que entrarán en vigor el 3 de abril de 2025.

En particular, por la Disposición final cuarta, de modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la Propiedad Horizontal:

-Se añade un apartado 3 al artículo séptimo, con la siguiente redacción:

*«3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley.*

*El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.»*

-Se modifica el apartado 12 del artículo diecisiete, que quedará con la siguiente redacción:

*«12. El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas*

*modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.»*

-Se añade una nueva disposición adicional segunda, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional segunda.

*«Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma.»*

### **III.3.C. El ámbito obligatorio de la norma se limita a los arrendamientos de corta duración.**

La norma resulta obligatoria para quien pretenda comercializar en plataformas en línea la actividad consistente en el arrendamiento temporal de alojamientos amueblados, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, habitual o no.

Habida cuenta de que existen distintos enfoques en los Estados miembros, el Reglamento Europeo en su preámbulo aclara que estos servicios pueden referirse, por ejemplo, al alquiler de una habitación en la residencia principal o secundaria de un anfitrión, al alquiler de una vivienda entera en tierra o sobre el agua durante un número limitado de días al año o al alquiler de una o varias propiedades adquiridas por un anfitrión como inversión para alquilarlas por períodos breves, normalmente de menos de doce meses, a lo largo de todo el año.

La oferta de alojamientos amueblados para un uso más permanente, normalmente durante un año o más, no debe considerarse una forma de alquiler de corta duración, sin perjuicio de que pueda solicitarse voluntariamente un número de registro al amparo de la

disposición adicional segunda para para los arrendamientos del artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración no deben limitarse a las unidades arrendadas con fines turísticos o de ocio, sino que deben incluir las estancias cortas para otros fines, como negocios o estudios.

Su destino primordial debe ser uno distinto del de arrendamiento de vivienda previsto en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma.

Por tanto, puede ser aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o la que resulte aplicable a los alquileres de carácter turístico conforme a la normativa autonómica que están excluidos de la LAU.

Como recuerda el preámbulo del Real Decreto, en relación con los alquileres de corta duración a los que se refiere la norma europea, hay que tener en cuenta que, en nuestro país, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos parte de la causalidad como elemento fundamental para distinguir los arrendamientos de temporada y, en general los de corta duración, de los ordinarios de vivienda, no haciendo referencia a un plazo determinado para la constitución de un tipo u otro de arrendamiento.

No obstante, el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, indica que para definir los alquileres de corta duración se puede partir de una duración habitual inferior a los doce meses.

Asimismo, la causalidad también resulta fundamental para definir los alquileres de finalidad turística, pues el artículo 5 determina la exclusión del ámbito de aplicación de la LAU, en particular: *“la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”* -cfr. letra e)-.

### **III.3.D. El arrendamiento tiene por objeto una unidad de alojamiento amueblado.**

Puede recaer sobre una finca apta para su uso como vivienda o como vivienda de uso turístico, según los casos, o sobre una o varias habitaciones integrantes de la misma.

Es imprescindible que la finca se encuentre inmatriculada en el Registro de la Propiedad e inscrita la edificación en la que se encuentra integrado el alojamiento, por cuanto constituye el objeto sobre el que recae el contrato y resulta esencial para su identificación, objetivo fundamental del Reglamento Europeo. El art. 2 letra f) señala que el procedimiento se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, “donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento”.

No resulta imprescindible la previa inscripción de la división horizontal o la segregación de la finca destinada a alojamiento, por cuanto no resulta necesaria para la propia inscripción del derecho de arrendamiento -art. 6.2 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero-.

Tampoco resulta imprescindible la inscripción previa de la descripción del uso o destino de la finca, siempre que se acredite el correspondiente título habilitante de naturaleza urbanística para el tipo de alquiler turístico o no turístico, como veremos.

Respecto a la correspondencia del número de habitaciones por el que se solicita y el contenido en la descripción de la finca parece que solo puede considerarse defecto cuando dicho número conste expresamente en la descripción registral. En cuyo caso deberá acreditarse la correspondencia con el proyecto de obras amparado en título habilitante de naturaleza urbanística.

De igual modo, habrá que calificar la correspondencia del número de plazas con el título habilitante turístico o urbanístico.

La solicitud deberá incluir, al menos:

a) Para cada unidad:

- La dirección específica de la unidad, el Código Registral Único y su referencia catastral.

- El tipo de unidad, incluyendo si se trata de una finca completa, una habitación o en general una parte de una finca, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible.

-Si la unidad se ofrece como una parte o la totalidad de la residencia principal o secundaria de la persona arrendadora, o para otros fines.

-El número máximo de personas arrendatarias que se pueden alojar en la unidad.

- La declaración de que se dispone de lo indicado en el artículo 4.2.b), esto es que cuentan con equipamiento, mobiliario y enseres adecuados para atender el uso de la unidad de carácter temporal. Esta declaración deberá acompañarse a la solicitud por lo que constituye motivo de defecto si no se aporta o contiene dicha declaración.

### **III.3.E. Se excluyen los alojamientos calificados como hoteles, apartahoteles, moteles y albergues, así como determinados alojamientos turísticos.**

Según el Real Decreto, el concepto de unidad de alojamiento no comprende los Hoteles y alojamientos similares, incluidos los complejos hoteleros, los apartahoteles y los moteles, tal como se describen en el grupo 55.1 de la NACE Rev. 2 («hoteles y alojamientos similares»), ni albergues, tal como se describen en el grupo 55.2 de la NACE Rev. 2 («alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia»).

Esta definición trae causa del propio Reglamento Europeo, cuyo preámbulo destaca que sus normas no deben aplicarse a los hoteles ni a otros alojamientos turísticos similares, incluidos los complejos hoteleros, los apartahoteles, los hostales o los moteles, puesto que los datos relativos a estos tipos de alojamientos suelen estar disponibles y bien documentados<sup>5</sup>.

Dichas normas tampoco deben aplicarse a los alojamientos proporcionados en campings o en aparcamientos para caravanas, como tiendas de campaña, caravanas o vehículos de recreo, dado que tales alojamientos suelen encontrarse en zonas específicas, como campings o aparcamientos para caravanas, y no tienen un impacto en las viviendas residenciales comparable al de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

---

<sup>5</sup> vid. el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje.

En concreto, el art. 3 del Reglamento Europeo aclara que en el concepto unidad no está incluido lo siguiente:”a) *hoteles y alojamientos similares, incluidos los complejos hoteleros, los apartahoteles y los moteles, tal como se describen en el grupo 55.1 de la NACE Rev. 2 («hoteles y alojamientos similares»), ni hostales, tal como se describen en el grupo 55.2 de la NACE Rev. 2 («alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia») que figura en el anexo I del Reglamento (CE) n.o 1893/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo (...)*”.

Llama la atención que el Reglamento dentro del grupo 55.2 de la *NACE Rev. 2* mencione a los hostales y el Real Decreto se refiera a los albergues y a los hostales los menciona dentro del grupo 55.30 de la *NACE Rev. 2*.

Esto significa a nuestro entender que no se trata de una lista cerrada y que en todo caso lo que se pretende es excluir de su ámbito a los establecimientos que prestan servicios de alojamiento y que se encuentran sometidos a requisitos y controles derivados de su normativa específica, de los que adolecen, precisamente, los sujetos, profesionales o no, que alquilan una o varias viviendas a diversos arrendatarios por periodos breves en un año.

Con todo, parece conveniente que el Ministerio aclare oportunamente la lista de los establecimientos excluidos del ámbito de aplicación de la norma.

En principio, en nuestro país debe atenderse al Real Decreto 10/2025, de 14 de enero, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2025 (CNAE-2025) que viene a desarrollar en España la clasificación establecida por el Reglamento (CE) n.º 1893/2006, el cual define una clasificación jerárquica de cuatro dígitos de actividades económicas, comúnmente denominada NACE (del francés *Nomenclature statistique des activités économiques dans la Communauté européenne*) Revisión 2 (NACE Rev. 2), que es coherente con la Clasificación industrial internacional uniforme de todas las actividades económicas de las Naciones Unidas.

El Instituto nacional de Estadística (INE) ha publicado una tabla de correspondencias entre NACE Rev. 2 y CNAE-2025. De acuerdo con ella, bajo la clasificación de “Otros servicios de alojamiento” (en CNAE 2025 es la división 55.90) se incluye la provisión de alojamiento temporal en viviendas, pisos o apartamentos, así como en habitaciones

individuales o compartidas o en residencias para estudiantes, albergues para trabajadores migrantes.

Esta clase comprende el alojamiento en:

- las viviendas y los pisos o apartamentos amueblados o sin amueblar para periodos inferiores a un año
- los albergues para trabajadores
- las casas de huéspedes
- el alojamiento de estudiantes por períodos inferiores a un año cada vez

Esta clase no comprende cualquier forma de alojamiento para períodos de un año o más (véase 68.20).

Por su parte, la clase 55.20 (“Alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia”) comprende la provisión de alojamiento para estancias cortas, normalmente por días o semanas, en habitaciones o zonas independientes amuebladas para estar, comer y dormir. Normalmente, no suele haber servicio de atención al cliente in situ y los servicios complementarios, en su caso, son mínimos.

Esta clase comprende el alojamiento, por ejemplo, en:

- casas y apartamentos de vacaciones
- apartamentos para visitantes y bungalows
- casas de campo y cabañas sin servicios de limpieza y similares
- hostales
- instalaciones de alojamiento y desayuno (bed and breakfast), donde no se hace la cama y la limpieza diariamente
- hoteles con autoservicio, donde no se hace la cama y la limpieza diariamente
- habitaciones de huéspedes de particulares
- refugios y albergues de montaña

Esta clase no comprende:

- el alojamiento con servicios de limpieza y arreglo diario de la habitación y servicio de atención al cliente in situ (véase 55.10).

A su vez, tanto las actividades comprendidas en la clase 55.20 como las de la clase 55.90 se diferencian de la clase “Hoteles y alojamientos similares” de la división 55.10.

Esta clase 55.10 comprende la provisión de alojamiento, normalmente por días o semanas, para estancias cortas. También comprende la provisión de alojamiento en habitaciones o suites amuebladas. Los servicios prestados comprenden la limpieza y el arreglo diario de la habitación. Pueden ofrecer otros servicios, por ejemplo, servicios de comida y bebida, lavandería, instalaciones recreativas así como salas para conferencias y convenciones. Estas actividades suelen caracterizarse por la prestación de un servicio de atención al cliente in situ.

Esta clase comprende el alojamiento que, por ejemplo, ofrecen:

- hoteles
- complejos turísticos
- apartoteles
- instalaciones de alojamiento y desayuno (bed and breakfast), donde se hace la cama y la limpieza diariamente.

Esta clase no comprende el alojamiento sin servicios de limpieza y arreglo diario de la habitación y sin servicio de atención al cliente in situ (véase 55.20 correspondiente a “Alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia”).

Finalmente, se incluyen bajo el código 6820, “Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia”, la provisión de casas y apartamentos amueblados de uso más permanente, normalmente por años o períodos más amplios.

De esta forma puede interpretarse la remisión a los grupos 55.1 de la NACE Rev. 2 («hoteles y alojamientos similares»), y al grupo 55.2 de la NACE Rev. 2 («alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia») en el sentido que quedan comprendidos en el ámbito obligatorio de la norma, cumpliendo sus requisitos:

-La clasificación de “Otros servicios de alojamiento” (en CNAE 2025 es la división 55.90) que incluye la provisión de alojamiento temporal en viviendas, pisos o apartamentos, así como en habitaciones individuales o compartidas o en residencias para estudiantes y similares.

-Determinados alojamientos turísticos definidos por la normativa autonómica en materia de turismo que correspondan a la codificación 55.20, y que, por sus características y régimen aplicable diferente a los establecimientos hoteleros, se consideren incluidos en

el ámbito del Real Decreto. Es el caso, por ejemplo, de las viviendas de uso turístico y el de las viviendas turísticas de alojamiento rural definidas en la normativa andaluza.

Por el contrario, están excluidos del concepto de unidad de alojamiento a los efectos de la aplicación obligatoria del Registro único de Arrendamientos las actividades siguientes:

-Los hoteles, complejos hoteleros, los apartahoteles, los hostales, moteles y otros establecimientos incluidos en la codificación 55.10 de CNAE 2025 caracterizados por incorporar servicios adicionales al alojamiento, en particular, la limpieza y el arreglo diario de la habitación.

-Las que se incluyen bajo el código 6820, “Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia”, la provisión de casas y apartamentos amueblados de uso más permanente, normalmente por años o períodos más amplios.

-Determinados alojamientos turísticos definidos por la normativa autonómica en materia de turismo y que correspondan a la codificación 55.20, y que, por sus características y régimen aplicable similar a los establecimientos hoteleros, se consideren excluidos del ámbito del Real Decreto.

Dentro de esta última categoría, en Andalucía podrían considerarse excluidos del ámbito del Real Decreto los siguientes establecimientos:

- 1) Establecimientos hoteleros: hostales y las pensiones.
- 2) Los Apartamentos turísticos.
- 3) Campamentos de turismo o *campings*.
- 4) Casas rurales.

Los Apartamentos turísticos (AT), compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento bajo una unidad de explotación, se clasifican en dos grupos:

a) Edificios/complejos: son aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o de varios, disponiendo de entrada propia y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

b) Conjuntos: son aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos.

Hasta la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, Andalucía carecía de una regulación autonómica de los apartamentos turísticos y, mediante el Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, se ha derogado, entre otras normas, la Orden del Ministerio de Información y Turismo de 17 de enero de 1967, por la que se aprueba la ordenación de apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico, que era de aplicación supletoria a los apartamentos turísticos en Andalucía.

En la actualidad, los apartamentos turísticos son regulados en Andalucía por el Decreto 194/2010, de 20 de abril (LAN \2010\208), de establecimientos de apartamentos turísticos, que define en su art. 1:

-Unidad de alojamiento: La pieza independiente de un establecimiento de apartamentos turísticos para uso exclusivo y privativo del usuario, compuesta como mínimo por salón-comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo.

-Establecimiento de apartamentos turísticos: Se considera establecimiento de apartamentos turísticos sometido a las disposiciones del presente Decreto, el que esté compuesto por un conjunto de unidades de alojamiento, destinado a prestar el servicio de alojamiento turístico, que cuenten con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento, y que sean objeto de explotación en común por una misma persona titular.

En el caso de las denominadas casas rurales, según el codificador automático del INE esta actividad puede estar comprendida en la citada división 55.90 “Otros servicios de alojamiento” o en la división 55.20 correspondiente a “Alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia”.

En Andalucía, las casas rurales tienen la consideración de establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural sometidos a normativa específica -cfr. art. 15 del Decreto 20/2002 de Consejería de Turismo y Deporte, de 29 enero.

Sin embargo, no debe confundirse la categoría de casa rural con las denominadas viviendas turísticas de alojamiento rural del art. 19 del citado Decreto 20/2002, ni con las viviendas con fines turísticos.

En conclusión, el procedimiento de registro de alquileres de corta duración en Andalucía resultaría aplicable a los arrendamientos de temporada y al alquiler turístico de viviendas, sin que queden comprendidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto los que no merezcan esa consideración por estar integrados en establecimientos de carácter turístico regulados.

Así, quedarían obligadas las viviendas inscritas o inscribibles en el Registro de Turismo de Andalucía como:

-viviendas de fin o uso turístico bajo el identificador VFT/SE/XXXXX o VUT/SE/XXXXX.

-viviendas turísticas de alojamiento rural bajo el identificador VTAR/SE/XXXXX.

Por el contrario, no quedarían obligados los siguientes establecimientos turísticos:

-Los Apartamentos turísticos identificados como A/SE/XXXXX ,pues integran varias unidades de alojamiento.

-Las Casas Rurales identificados como CR/SE/XXXXX, pues pueden integrar varias unidades de alojamiento.

Pero insistimos, la lista de establecimientos excluidos debería ser aclarada por el órgano competente del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

#### **IV. EL REQUISITO DEL TÍTULO HABILITANTE NECESARIO PARA EL DESTINO CONFORME AL USO PREVISTO EN LA ORDENACIÓN AUTONÓMICA O LOCAL APLICABLE.**

De acuerdo con el art. 9.2 a) 5.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, debe aportarse el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable.

De dicho precepto pueden destacarse dos requisitos claramente diferenciados: los requisitos para ejercer la actividad turística, que es cuestión de competencia autonómica y el requisito de la compatibilidad con la ordenación urbanística local.

El propio preámbulo del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, destaca que a través de la nueva norma *“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.”*.

A estos efectos, téngase presente que de acuerdo al artículo 5 del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, cuya regulación desarrolla el citado Real Decreto, cuando el anfitrión declare que la unidad está sujeta a autorización, o cuando la demás información permita determinar de manera automática que se aplica el requisito de autorización, los Estados miembros podrán solicitar una copia de la autorización o una referencia clara a ésta.

No obstante, resulta de sumo interés la posibilidad contemplada en la disposición adicional tercera, cuando establece que las comunidades autónomas y ayuntamientos que lo deseen, podrán suscribir con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España convenios de colaboración para facilitar el cumplimiento del Real Decreto, especialmente en lo relativo a la comprobación, aportación y recepción de documentación que pueda obrar en su poder a partir del ejercicio de sus competencias, y con la finalidad de reducir cargas administrativas para la ciudadanía, así como para garantizar la interoperabilidad del procedimiento de registro regulado en esta norma y aquellos procedimientos de registro que, en ejercicio de sus propias competencias, hayan regulado otras administraciones.

A la hora de examinar los requisitos administrativos exigibles en el marco del procedimiento de registro diferenciaremos, como hace el propio Real Decreto, entre las viviendas de uso turístico y las destinadas a un destino no turístico.

#### **IV.1. VIVIENDA DE USO TURÍSTICO.**

#### **IV.1.A. Concepto.**

En el caso de la normativa autonómica andaluza en materia de turismo, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos modificado por Decreto 31/2024, de 29 de enero, entiende por viviendas de uso turístico aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

Señalando que se presumirá que existe finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística. En este sentido, se considerarán canales de oferta turística las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento-cfr. art. 3-

No obstante, el artículo 1 del citado Decreto excluye de su ámbito:

*“a) Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, sin contraprestación económica”.*

En este caso, por tanto, tampoco será de aplicación el Real Decreto 1312/2024 conforme al art. 3.2 de este último.

*“b) Las viviendas arrendadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada a un mismo arrendatario”.*

En este caso, a efectos del Real Decreto 1312/2024, el alquiler se puede considerar de temporada y no turístico, pudiendo solicitar el número de registro propio a esta modalidad.

*“c) Las viviendas situadas en el medio rural que, en caso de que se destinen a alojamiento turístico, se regularán por lo establecido en el artículo 48 de la Ley 13/ 2011, de 23 de diciembre, y por el Decreto 20/ 2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo”.*

En este caso pueden tener la consideración de viviendas turísticas de alojamiento rural conforme al art. 19 del Decreto 20/2002, de 29 de enero, cuando son ofertadas al público para su utilización temporal o estacional o ser ocupadas ocasionalmente, una o

más veces a lo largo del año. Estas viviendas sí se encuentran sometidas al Real Decreto 1312/2024, pero no al Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos.

No obstante, el art. 9.3 del Decreto 20/2002 señala que podrán constituirse en el medio rural viviendas con fines turísticos cuando el alojamiento no cumpla con los requisitos exigidos a las viviendas turísticas de alojamiento rural. En este caso, no podrán comercializarse como alojamiento rural, y se registrarán, en todo caso, por lo dispuesto en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos.

En todo caso, no podrán ser viviendas de uso turístico -art. 1.3 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero -:

- a) Las viviendas sometidas a régimen de protección pública, no pudiendo destinarse a tal fin ni completas ni por habitaciones, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica.
- b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- c) Las unidades de alojamiento situadas en los establecimientos de alojamiento turístico que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio.
- d) Las viviendas reconocidas en situación de "asimilado a fuera de ordenación", salvo autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal para el cambio de actividad, conforme a la legislación urbanística y ambiental.

Estas circunstancias, cuando consten, deberán ser verificadas por el registrador en su calificación en el procedimiento de registro.

#### **IV.1.B. Requisitos para ejercer la actividad turística en Andalucía.**

Con carácter general, la presentación de una declaración responsable permite acceder al ejercicio de la actividad turística conforme al art. 30 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

A su vez, dentro de los requisitos impuestos por la legislación andaluza en materia de turismo, el art 38 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, dispone que las personas y establecimientos turísticos deberán figurar inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía, aunque no ostenten la condición de personas empresarias o la prestación de los servicios turísticos no se realice en establecimientos permanentemente abiertos al público.

No obstante, la presentación de la declaración responsable antes mencionada, bastará para considerar cumplido el deber de inscripción de la persona o el establecimiento en el Registro de Turismo de Andalucía, pudiendo iniciar la actividad.

Por su parte, el artículo 4 del Decreto 28/2016 de Consejería de Turismo y Deporte, de 2 febrero, modificado por Decreto 31/2024, de 29 de enero, reguladora de las viviendas de uso turístico, señala que la persona titular de la explotación deberá disponer de título jurídico habilitante para el ejercicio de la actividad.

Según el artículo 9 del mismo Real Decreto, para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda, la persona o entidad que explota este servicio tendrá que presentar la correspondiente declaración responsable de forma electrónica ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda de uso turístico.

Con el registro de entrada de la Declaración acreditará haber cumplido con su obligación de presentar la Declaración Responsable y ya puede prestar el servicio de alojamiento turístico en su vivienda de forma reglada conforme a la normativa de turismo.

De forma automática, el interesado podrá descargar en línea la resolución por la que se le inscribe en el Registro de Turismo de Andalucía y se le asignará un código de inscripción, tal que VUT/SE/00000<sup>6</sup>.

Si aportan un número como CTC-201612345, este código corresponde al número asignado a la declaración responsable pero no es el código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, que son a modo de ejemplo, del siguiente tipo VUT/SE/00000. Este código se le proporcionará en la Resolución de inscripción.

La comprobación por parte de la Administración turística de la inexactitud o falsedad de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento incorporado a la declaración responsable que determine que la vivienda de uso turístico no reúne las condiciones para su inscripción como tal, o que se han dejado de reunir dichas condiciones, así como la falta de prestación efectiva del servicio o la inexistencia de licencias o autorizaciones exigibles por la normativa sectorial específica, especialmente en materia urbanística o reguladora del régimen del suelo, dará lugar a la cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía, previa audiencia de las personas interesadas.

Desde el punto de vista registral, debe partirse de que el artículo 9 del Real Decreto establece que cuando la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, el título habilitante a acreditar consistirá en el documento que acredite que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

De la normativa sustantiva expuesta puede interpretarse que la forma de acreditar a efectos registrales el título habilitante regulado por la normativa turística que, como hemos dicho se basa en una declaración responsable, es mediante la inscripción en el

---

<sup>6</sup> “VUT” indica que se trata de una vivienda de uso turístico.”SE” se corresponderá con las dos primeras letras de la provincia donde se encuentra la vivienda, en este caso Sevilla.”00000” es un número de orden secuencial.

Registro de Turismo y la obtención de identificador VFT/SE/XXXXX<sup>7</sup> o VUT/SE/XXXXX, o para las viviendas turísticas de alojamiento rural el identificador VTAR/SE/XXXXX.

Por lo que, a efectos registrales será necesario acreditar la resolución del Registro de Turismo u otro documento fehaciente del que resulte la veracidad del identificador VUT, VFT o VTAR indicado en la solicitud.

La vigencia del mismo resultará de la verificación efectuada por el sistema informático o podrá hacerse en la respectiva sede electrónica de la Junta de Andalucía<sup>8</sup>.

#### **IV.1.C. Requisitos urbanísticos.**

##### **IV.1.C.a. Antecedentes.**

En su sentencia de 22 de septiembre de 2020 (*Cali Apartments SCI* (asunto C-724/18) y *HX* (asunto C-727/18) contra el *Procureur général près la cour d'appel de Paris* y la *Ville de Paris*), el Tribunal de Justicia de la Unión Europea realiza una serie de declaraciones que van a tener gran impacto en la regulación de los alquileres turísticos por los países miembros y en especial en los planes urbanísticos de diversas ciudades españolas.

Entre sus declaraciones, afirma que “*el artículo 9, apartado 1, letras b) y c), de la Directiva 2006/123 debe interpretarse en el sentido de que una normativa nacional que, en aras de garantizar una oferta suficiente de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración a precios asequibles, somete determinadas actividades de arrendamiento*

---

<sup>7</sup> La signatura o número de inscripción de vivienda como VFT/SE/00000 con la entrada en vigor del Decreto 31/2024, de 29 de enero, pasa a identificarse de la siguiente manera VUT/SE/00000. Son validadas de forma automática en el Registro de Turismo, por lo que se debe cambiar las siglas VFT por VUT en la publicidad, anuncios o portales web donde se publicite la vivienda. En el RUA, el código va a incluir las siglas VFT, pero como hemos dicho se corresponden a VUT.

<sup>8</sup> <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismoyandaluciaexterior/areas/registro-turismo/buscador-establecimientos-servicios-turisticos.html>.

*a cambio de una remuneración de inmuebles amueblados destinados a vivienda a clientes de paso que no fijan en ellos su domicilio, efectuadas de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo, a un régimen de autorización previa aplicable en determinados municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos es particularmente acusada está justificada por una razón imperiosa de interés general como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento y es proporcionada al objetivo perseguido, dado que este no puede alcanzarse con una medida menos restrictiva, en particular porque un control a posteriori se produciría demasiado tarde para ser realmente eficaz”.*

---

Posteriormente, siguiendo la doctrina del TJUE, en su sentencia n.º 1550/2020 de 19 de noviembre, el Tribunal Supremo desestima el recurso de casación interpuesto por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) contra la Sentencia n.º 292/2019, de 11 de junio, del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, que desestimó el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la CNMC contra la aprobación definitiva de la Modificación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao relativa a la regulación del uso de vivienda turística.

La Sala, basándose en la doctrina sentada por la STJUE de 22 de septiembre de 2020, declara que las corporaciones locales están plenamente legitimadas a promover la ordenación urbana necesaria para conciliar el derecho a la vivienda con el destino de determinadas viviendas a uso turístico.

La decisión se ampara en el derecho constitucionalmente protegido de disfrutar de una vivienda digna, y en la consideración de razón imperiosa de interés general que la Directiva de Servicios (2006/123/CE) atribuye a la protección del entorno urbano, constituyendo ambos conceptos los pilares fundamentales que matizan y limitan la libertad de empresa y la libertad de establecimiento.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> El Fundamento Jurídico 2 de la Sentencia dice que la calificación de las Viviendas con fines Turísticos como uso terciario “es irreprochable a juicio de la Sala”, teniendo en cuenta que tanto la Ley turística como el PGOU las delimitan por su actividad de comercialización de alojamiento temporal por motivos turísticos, a cambio de contraprestación económica, y por ello sujetas a inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, lo que no encaja con la calificación que del uso residencial hace el propio PGOU, como aquel uso que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento estable y permanente de las personas. La referida Sentencia 292/2019 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco admite también como fundamentación de la ordenación la necesidad de preservar la convivencia vecinal. En este sentido entiende que “*concorre un claro interés público en preservar la convivencia mediante una correcta ordenación de los usos, y si resulta necesaria la ordenación del uso en aras de preservar el derecho a acceder a una vivienda digna de los ciudadanos y el entorno urbano, parece razonable hacerlo en términos que la ordenación contribuya a minimizar las molestias que el uso de Viviendas con Fines Turísticos puede conllevar para los residentes*” Sobre la relación entre el uso turístico

#### **IV.1.C.b. Regulación urbanística del uso turístico en la ciudad de Sevilla: la Modificación Puntual 44 del PGOU.**

En fecha 28 de abril de 2022 el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla aprobó definitivamente la Modificación Puntual 44 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de 2006 de Sevilla, por la cual fueron modificados los artículos 6.3.1, 6.5.1, 6.5.1, 6.5.19 y otros, para su adecuación a la normativa en materia de turismo, entrando en vigor en fecha de 7 de junio de 2022.

El objeto de la Modificación Puntual es adecuar las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana a la normativa autonómica en materia de turismo, en concreto a la Ley 13/2011 de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía y sus posteriores desarrollos reglamentarios, en cuanto a su terminología, clasificación de alojamientos y condiciones exigibles a los mismos, considerando particularmente la incardinación en la misma del uso de vivienda con fines turísticos, invocando expresamente la doctrina de la citada STS de 19 de noviembre de 2020<sup>10</sup>.

Esta Modificación Puntual no establece una nueva regulación o unos nuevos requisitos a este tipo de alojamiento turístico, limitándose a clarificar en qué uso urbanístico se encuadra esta actividad y analizar en consecuencia sus condiciones de compatibilidad con el uso residencial.

De este modo, la nueva redacción del art. 6.3.1 señala que es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del Plan es toda edificación permanente habitable cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo,

---

y la ordenación de usos urbanísticos son relevantes también las posteriores STS 75/2021, de 26 de enero (Barcelona) y STS 109/2023, de 31 de enero (Palma de Mallorca).

<sup>10</sup> La STSJ de Andalucía, 15209/2023, de 13 de noviembre, con cita en las sentencias del tribunal Supremo y del TJUE antes mencionadas, desestima la demanda de la Asociación de Profesionales de Viviendas y Apartamentos Turísticos de Andalucía contra el acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Sevilla de 28 de abril de 2022, que aprueba la Modificación Puntual 44 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana.

sea satisfacer la necesidad de alojamiento habitual de las personas, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. Se excluye expresamente del concepto de vivienda las edificaciones o parte de las mismas destinadas al uso de hospedaje.

Por su parte, dentro de la regulación del uso terciario, el art. 6.5.1. se distinguen entre los usos pormenorizados el de hospedaje, siendo aquel servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas, se remite a la Normativa Autonómica vigente en materia de turismo. En base a ello, y conforme a la citada normativa, el uso de hospedaje es un servicio de alojamiento turístico.

El artículo 6.5.19 desarrolla los tipos que pueden comprenderse en el uso de hospedaje, señalando que, 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.

Expresamente se establece que la utilización de una vivienda con fines turísticos supone la implantación en la misma de un servicio terciario de hospedaje, por lo que serán de aplicación las condiciones de compatibilidad con el uso residencial establecidas en el Art. 6.2.4 de las Normas Urbanísticas. En todo caso, su implantación en el edificio deberá ajustarse a lo determinado en las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenanza.

En el caso particular de la zona de ordenación del Centro Histórico, que es el área comprendida dentro del perímetro de las antiguas murallas de la ciudad (excepto el renovado Polígono de San Julián) y los arrabales históricos de Triana, Macarena y San Bernardo, el artículo 12.2.25 considera uso compatible el de hospedaje, si bien lo limita en edificios de uso no exclusivo, donde sólo se permiten en planta baja y primera.

No obstante lo anterior, el apartado quinto del artículo 6.5.19 establece expresamente 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 seis y cumpla los demás requisitos establecidos por la normativa turística. En todo caso será necesaria la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

De lo expuesto podemos concluir que, como regla general, las viviendas de uso turístico comprendidas en el ámbito de aplicación del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas de uso turístico, solo pueden establecerse en fincas que tengan la calificación urbanística de uso de hospedaje, no siendo compatible con el uso de vivienda. Ello implica a necesidad de tramitar el cambio de uso en el caso de que sea posible.

Como excepción, una finca destinada a vivienda, residencial, por tanto, puede ser considerada vivienda con fines turísticos cuando se destine a alquiler por habitaciones, siempre que la persona propietaria resida en la misma, que el número de plazas no exceda de seis y cumpla los demás requisitos establecidos por la normativa turística. En este caso no será necesario tramitar el cambio de uso a uso de hospedaje.

Nótese que en el caso de la normativa sevillana este último caso sería prácticamente el único en el que sería posible la obtención para una vivienda residencial de un número de registro de alquiler turístico, si bien este último solo podría asignarse a cada habitación, cumpliendo las condiciones señaladas.

Pues como señalan expresamente las normas urbanísticas, la actividad de alquiler de viviendas de uso turístico constituye un uso terciario no apto para desarrollarse en fincas de uso destinado a vivienda, salvo que lo sea por habitaciones o se tramite el cambio de uso.

A contrario, la actividad de alquiler temporal de vivienda, que no se encuentre comprendida en el ámbito de la normativa sectorial turística, puede considerarse compatible con el uso residencial, y por lo tanto pueden desarrollarse en fincas destinadas legalmente a vivienda sin necesidad de trámites urbanísticos adicionales. Se trataría de una situación similar a la de los despachos profesionales domésticos previstos en el artículo 6.5.18 de las normas urbanísticas del PGOU.

Por tanto, de acuerdo con la normativa actual de la ciudad de Sevilla, para la utilización como vivienda de uso turístico es necesaria la legalización del cambio de uso a vivienda de uso turístico (hospedaje).

Tras la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, y conforme al art. 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), estas licencias de cambio de uso (sin obras) se tramitan por el procedimiento de declaración responsable, por lo que no requieren de autorización expresa, quedando sujetas a control posterior.

Si fuera necesaria la ejecución de obras deberá tramitarse la autorización para la ejecución de las mismas por el procedimiento que corresponda. Esto es, tratándose de “obras mayores” que alteren los parámetros de ocupación y altura, o conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas, será necesaria la oportuna licencia -cfr. el art. 138.1 a, b y c de la LISTA-.

Además, conforme al PGOU se trata de un uso terciario definido en el Art. 6.5.19, por lo que para este uso lo que procede es la obtención de licencia de utilización, dado que no se trata de un uso residencial de vivienda habitual definido en el Art. 6.3.1 del PGOU. Con carácter previo a la obtención de la referida licencia de utilización, es necesaria la legalización del cambio de uso a vivienda de fines turísticos (hospedaje).

Al igual que en el caso del cambio de uso, tras la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, y conforme al art. 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso

para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), las licencias de utilización se tramitan por declaración responsable, por lo que no requieren de autorización expresa, quedando sujetas a control posterior.

Como conclusión, el procedimiento a seguir tras la entrada en vigor de la modificación puntual 44 del texto refundido del PGOU en sus artículos 6.3.1, 6.5.1 y 6.5.19, es el siguiente: presentación de Declaración Responsable de Cambio de Uso (Modelo 5.1) y presentación de Declaración Responsable de Utilización (Modelo 17.bis), que será una declaración responsable de utilización para el uso del hospedaje de viviendas con fines turísticos<sup>11</sup>.

Por su parte, el informe emitido por el Servicio de Licencias e Inspección Urbanísticas del Ayuntamiento de Sevilla con fecha 5 de marzo de 2024 aclara algunas cuestiones sobre los requisitos urbanísticos necesarios para implantar la modalidad de hospedaje de viviendas de uso turístico en los procedimientos de licencias, tras la entrada en vigor del Decreto 31/2024 de 29 de enero. Sus conclusiones principales son las siguientes:

*“TERCERO: En las edificaciones o viviendas declaradas en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación, no se permitirá el cambio de uso a Viviendas de Uso turístico.*

*CUARTO: Para edificios sin división horizontal, con una única referencia catastral, se deberá acreditar la existencia en el edificio, desde su construcción con licencia, de dos*

---

<sup>11</sup> vid. en este sentido, el informe emitido por el Servicio de Licencias e Inspección Urbanística con fecha 4 de julio de 2022. Por contra, en Baleares, el Decreto-ley 5/2024, de 13 de diciembre, introduce modificaciones de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, en especial de sus artículos 50 y 52, para establecer que sólo se puede llevar a cabo la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas si se hace en viviendas residenciales que tengan la cédula de habitabilidad en vigor, el título de habitabilidad análogo expedido a este efecto por la administración insular competente o la licencia de ocupación o de primera utilización otorgada por el ayuntamiento cuando en ésta conste el número de plazas. Las viviendas de uso residencial pueden comercializar estancias turísticas por el número máximo de plazas que permita la cédula de habitabilidad, el título de habitabilidad análogo o la licencia de ocupación o de primera utilización cuando en esta conste el número de plazas.

*o más viviendas o locales, o en su caso, acreditar que se trata de una edificación asimilada a licencia conforme a la normativa urbanística.(...)*

*SÉPTIMO: En aplicación de lo dispuesto en art. 6.2.4 del vigente PGOU, respecto a la compatibilidad con el uso residencial, el uso de VUT, sólo se permitirá, con carácter general, en planta baja y primera, salvo para los edificios que se conviertan en uso exclusivo de hospedaje.*

*OCTAVO: La vivienda de uso turístico en la modalidad de alquiler por habitaciones se considera, a efectos urbanísticos, uso residencial, por lo que no será necesario el cambio de uso a hospedaje.*

*NOVENO: La adecuación a vivienda de uso turístico no supone el cumplimiento de las condiciones urbanísticas del uso residencial de vivienda, por lo que no se podrá utilizar como vivienda habitual, salvo que se tramite un cambio de uso a vivienda, o se trate de un cambio de uso a VUT de una vivienda ya existente.(...).*

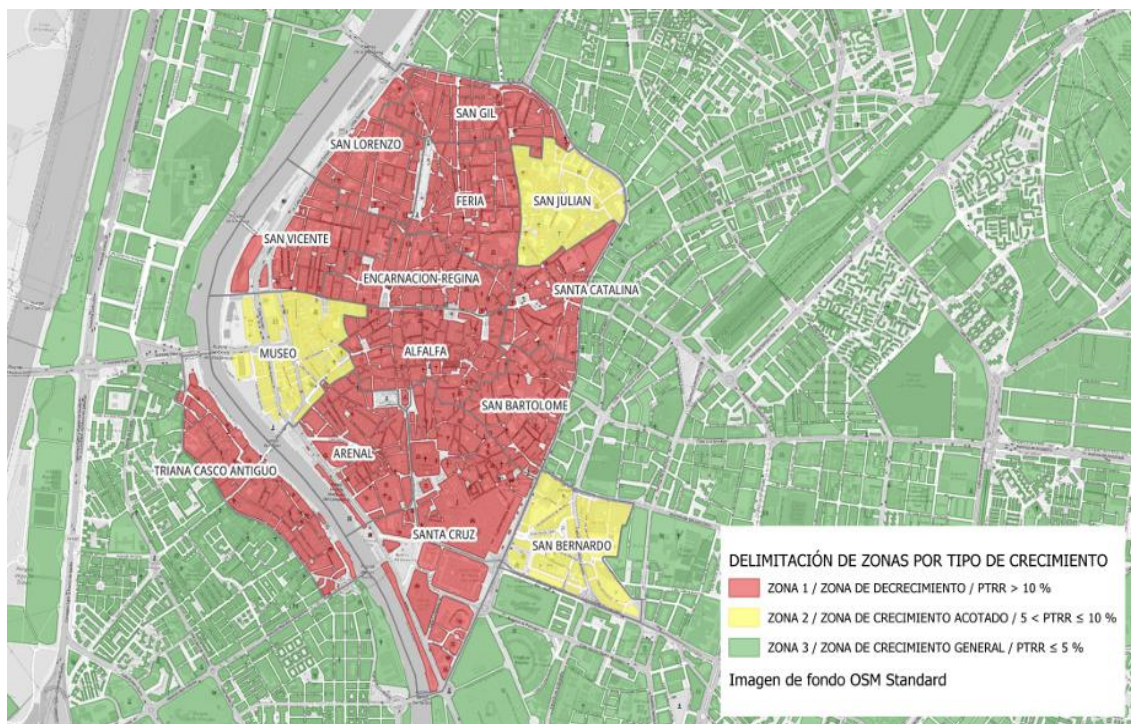
*UNDÉCIMO: Lo dispuesto en este informe, se aplicarán a las solicitudes de cambio de uso que se soliciten en Registro, desde el 23 de febrero de 2024, fecha de entrada en vigor del decreto 31/2024, de 29 de enero. A las solicitudes de cambio de uso a VUT presentadas en Registro, con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 31/2024, les será de aplicación la normativa anterior, conforme a la Toma de Conocimiento aprobada por la C.E. de la Gerencia de Urbanismo en fecha 13 de julio de 2022”.*

Finalmente, destacar que el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla en sesión ordinaria el 17 de octubre de 2024, aprobó con carácter definitivo la propuesta municipal elaborada para establecer una limitación proporcionada de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en los diferentes barrios de la ciudad. Esta limitación ha entrado en vigor el día 29 de octubre de 2024, como consecuencia de su publicación en el B.O.P. de fecha 28 de octubre de 2024 (B.O.P. nº 210).

El texto fija un límite del 10 por ciento del total de viviendas familiares disponibles, como umbral máximo autorizable de Viviendas de Uso Turístico en la totalidad de los 108 barrios contabilizados en la ciudad.

A tenor de ello, once barrios de Sevilla (pertenecientes a los distritos Casco Antiguo y Triana) superarían en la actualidad el límite fijado para el establecimiento de VUT, por lo que no admitirían nuevas viviendas de este tipo. El acuerdo aprobado recoge también que la propuesta se revisará al año de su entrada en vigor.

La situación de la ciudad en marzo de 2024 se representa en el siguiente mapa, dividido por zonas y se incluye en el informe técnico de la propuesta aprobada por el Ayuntamiento.



Zona 1 / Zona de decrecimiento: barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA superior al 10% del total de viviendas familiares VF disponibles en cada uno de ellos, esto es, una presión turística residencial registrada PTRR superior al 10%. En los barrios de esta zona no se permitirán más inscripciones de VUT en tanto la tasa de inscripción o PTRR no decaiga de dicho porcentaje.

Zona 2 / Zona de crecimiento acotado: barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA superior al 5% y no superior al 10% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada  $5\% < PTRR \leq 10\%$ . En esta zona sólo se permitirán inscripciones de VUT hasta alcanzar una tasa de inscripción del 10%.

Zona 3 / Zona de crecimiento: barrios con una tasa de inscripción de VUT REG en el RTA superior al 5% del total VF disponibles, esto es, una presión turística residencial registrada  $PTRR \leq 5\%$ . Esta es la zona óptima de crecimiento para la implantación de las futuras VUT. (Autor del informe: EMVISESA y ESPACIO COMÚN COOP..Fuente: [www.urbanismosevilla.org](http://www.urbanismosevilla.org))

#### **IV.1.C.c. El título habilitante urbanístico necesario para la asignación del número de registro de alquiler turístico en la ciudad de Sevilla.**

De acuerdo con el art. 9.2 a) 5.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, debe aportarse el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable.

El artículo 6 del Decreto núm. 28/2016 de Consejería de Turismo y Deporte, de 2 febrero señala que las viviendas de uso turístico deberán cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal.

Parece claro, por tanto, el requisito de acreditar el título habilitante de naturaleza urbanística que legitime el uso urbanístico de hospedaje<sup>12</sup>.

En el caso de la ciudad de Sevilla, como confirma el informe emitido por el Servicio de Licencias e Inspección Urbanística con fecha 4 de julio de 2022, el título urbanístico habilitante será:

- La Declaración Responsable de Cambio de Uso (Modelo 5.1) presentada en el Ayuntamiento, sin que conste declarada su ineficacia por resolución posterior, y además,
- La Declaración Responsable de Utilización (Modelo 17.bis), que será una declaración responsable de utilización para el uso del hospedaje de viviendas con fines turísticos, sin que conste declarada su ineficacia por resolución posterior.

A efectos registrales, entendemos que será suficiente con la acreditación de ésta última y tales requisitos serán aplicables tanto si la finca registral se describe como vivienda (residencial) como si se describe como local.

---

<sup>12</sup> Las STSJ M 11236/2024, de 22 de octubre (en igual sentido la STSJ M 11649/2024, de 29 de octubre) considera que el ejercicio de la actividad de vivienda turística queda condicionado, además de a la presentación de la oportuna declaración responsable ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid, a la obtención del previo título habilitante exigido por la normativa urbanística (artículo 151.1.g) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en redacción vigente a la fecha de la visita de inspección) al considerarse que el uso turístico de la vivienda cuestionada en las condiciones contempladas en el Decreto de 79/2014, supone o implica el uso de servicios terciarios en su clase de hospedaje.

No obstante, en algunos casos será preciso acreditar la oportuna licencia, como en aquellos en los que se aprecie un incremento de edificabilidad. En el caso de no haberse declarado la obra entendemos necesaria su previa inscripción amparada en licencia de obra<sup>13</sup>.

Respecto a las obras declaradas por antigüedad, téngase presente que el criterio municipal es restrictivo con el cambio de uso turístico, no admitiéndolo en el asimilado a fuera de ordenación. En estos casos será siempre necesaria la acreditación de las declaraciones responsables de cambio de uso y utilización antes citadas.

El único caso en el que sería posible la obtención para una vivienda residencial de un número de registro de alquiler turístico sería el de alquiler por habitaciones y solo podría asignarse a cada habitación.

Finalmente, no cabe entender cumplido el requisito de intervención urbanística con la mera inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, pues ésta se basa en otra declaración responsable sujeta a control posterior en la que no se contempla como documentación obligatoria los títulos habilitantes de naturaleza urbanística, sin perjuicio de su comunicación al Ayuntamiento -vid. art. 9 del Decreto núm. 28/2016-<sup>14</sup>.

Por el contrario, se trata de un requisito que debe verificar el registrador como expresamente señala el art. 9.2 a) 5.º del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

VFT inscritas con anterioridad a la modificación puntual del PGOU.-

Respecto a las viviendas inscritas como VFT con anterioridad a la modificación puntual del PGOU, en vigor desde 7 de junio de 2022, por la que se trata especialmente este tipo

---

<sup>13</sup> En este sentido, la STSJ de Andalucía 18318/2024, de 4 de noviembre, afirma que no cabe pretender la legalidad del uso turístico en una licencia de reforma para adaptar el edificio a una vivienda y una oficina.

<sup>14</sup> El informe del Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla de 1 de julio de 2024 (en expediente 3000/2024) expone que la Gerencia ha detectado que desde la citada entrada en vigor –el 7 de junio de 2022- de la Modificación Puntual 44 del PGOU, han sido inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía –RTA- un número de 715 VUT sin cumplir estas condiciones urbanísticas. Dicho dato, esto es, el de las 715 VUT inscritas sin cumplir los requisitos urbanísticos del municipio, ha sido extraído del propio RTA.

de viviendas, entendemos que no les serán de aplicación estos requisitos, pudiendo obtener el número de registro de alquiler.

Debe atenderse al contenido de la modificación, que supone la inclusión del uso de hospedaje que sustituye el término “hotelero” empleado en el Plan General por el de “hospedaje”, por tratarse de un concepto más amplio para incluir todas las modalidades de alojamiento turístico reconocidas en la Ley.

A demás, en la motivación de la Modificación Puntual se hace constar expresamente que la limitación no es absoluta y que no tiene efectos retroactivos.

Por otra parte, el propio Ayuntamiento al regular en el año 2024 la limitación de VUT por barrios parte del número de viviendas ya inscritas como VUP en el RTA.

Asimismo, en el informe del Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla de 1 de julio de 2024 (en expediente 3000/2024) por el que se solicita se ejecute el correspondiente control posterior, al objeto se las descalificar en el RTA, y de esta manera, no puedan operar como VUT en la ciudad de Sevilla, solo contempla las VUT que han sido inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía desde la citada entrada en vigor –el 7 de junio de 2022- de la Modificación Puntual 44 del PGOU<sup>15</sup>.

En resumen:

---

<sup>15</sup> Por otra parte, respecto a la consolidación por el paso del tiempo, el ejercicio de una actividad sin título habilitante que la ampare debe reputarse clandestina e irregular, que no legitima el transcurso del tiempo, por lo que la Administración municipal puede acordar su paralización en cualquier momento, sin más que acreditar la inexistencia de título que la ampare y sin más trámite que la preceptiva audiencia al interesado, según una constante y reiterada doctrina jurisprudencial, STS 16 de marzo de 2000 y STJM de Madrid de 29 de octubre de 2024-.

Respecto al cambio de uso de la vivienda, téngase en cuenta que el art. 153 de la Ley 7/2021 admite la prescripción de la acción para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística respecto a los usos a los seis años contados desde la aparición de signos externos que permitan conocer su efectiva implantación. Bajo este planteamiento cabría admitir la posibilidad de reconocer el uso consolidado a los seis años contados desde la inscripción, aún vigente, en el Registro de Turismo.

-Respecto a las viviendas inscritas como VFT (VUT), con anterioridad a la modificación puntual del PGOU (hasta el 6 de junio de 2022, inclusive) no cabe requerir título habilitante del cambio de uso.

-Respecto a las viviendas inscritas como VFT (VUT), con posterioridad a la modificación puntual del PGOU (desde el 7 de junio de 2022) cabe requerir título habilitante del cambio de uso basado en declaración responsable presentada ante el Ayuntamiento.

#### **IV.2. VIVIENDA DE USO NO TURÍSTICO.**

En el formulario que obra en la sede electrónica del Colegio de Registradores parece deducirse que, si el alquiler temporal no es turístico, el mismo no se encuentra sometido a licencia o autorización administrativa alguna.

Si lo expuesto es cierto respecto a la normativa sectorial turística de regulación autonómica, sin embargo, no puede afirmarse lo mismo respecto a la normativa urbanística.

Por el hecho de tratarse de un uso no turístico de vivienda no deben soslayarse los requisitos urbanísticos, ya que de lo contrario se estarían legitimando usos no previstos en la ordenación aplicable.

Nos referimos a los casos de fincas descritas como local que se pretenden destinar a alquiler temporal de vivienda o fincas en las que se contemplan más viviendas de las declaradas e inscritas.

En estos casos deberá acreditarse la licencia que ampare el cambio de uso a vivienda o la licencia que ampare el número de viviendas independientes y que van a ser destinadas a alquiler temporal -cfr. art. 138.1 b y f de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre-.

#### **V.LA NECESIDAD DE DIFERENCIAR ENTRE LA INSCRIPCIÓN DEL CAMBIO DE USO Y LA ASIGNACIÓN DEL NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER.**

A los efectos de asignar el número de registro de alquiler turístico o no turístico, no entendemos necesaria la previa inscripción del cambio de destino o la división horizontal o de la segregación de la correspondiente unidad, por cuanto tampoco sería necesaria para la propia inscripción del derecho de arrendamiento -cfr. art. 6.2 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos-.

Sin embargo, sí consideramos necesaria la previa inscripción del edificio, mediante la correspondiente declaración de obra nueva, en la medida que constituye el objeto sobre el que va a recaer el uso que nunca puede recaer sobre un solar.

Esta precisión tiene relevancia desde el punto de vista de los requisitos urbanísticos si tenemos en cuenta la doctrina reciente de la Dirección General sobre la inadmisibilidad de la mera declaración responsable para amparar la inscripción de actos de trascendencia urbanística, si no va acompañada del acto de control municipal posterior, con la excepción de la primera ocupación ya prevista en el art. 28.1 de la Ley de suelo.

Como señaló la RDGSJFP de 25 de marzo de 2024, *« la declaración responsable en cuanto constituye una manifestación del interesado en la que afirma, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos legales y técnicos establecidos para la realización de una actuación urbanística determinada, sólo tiene eficacia para permitir al que la realiza el inicio de la actividad de que se trate, sin necesidad de esperar a un control administrativo previo o posterior, cuando la legislación aplicable así lo permita para esa concreta actividad. Ahora bien, cuando esa actuación urbanística trasciende al interesado a través de su acceso al Registro de la Propiedad, pasando a poder afectar a terceros (ej. posibles adquirentes del local al que se ha cambiado el uso a vivienda, o de parte de un piso o local que ha sido dividido en varios), los cuales son ajenos a esa declaración responsable y a las manifestaciones que en ella se han vertido, la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario impone la necesidad, a efectos de inscripción registral, de la existencia de ese reiterado control administrativo de la misma».*

En la misma línea, la RDGSJFP de 15 de octubre de 2024 afirma que el título habilitante urbanístico en Andalucía a efectos de inscripción de la segregación de un local comercial para formar dos nuevos locales, en un edificio existente, lo sería la declaración

responsable urbanística debidamente presentada en el Ayuntamiento correspondiente, acompañada por el certificado de conformidad del Ayuntamiento<sup>16</sup>.

Es decir, para la inscripción del cambio de uso o la segregación nunca será suficiente la mera presentación de una declaración responsable si no va acompañada del acto de verificación o conformidad administrativo de la actuación.

Sin embargo, para la asignación del número de registro de alquiler turístico o no turístico y su constancia por nota marginal, basta acreditar como título urbanístico habilitante la declaración responsable urbanística presentada en el Ayuntamiento cuando la misma sea el que contemple la correspondiente legislación urbanística y municipal aplicable (como ocurre en Sevilla), y siempre que no se haya declarado su ineficacia por resolución posterior y comunicada al registro.

El fundamento es, que en este caso se trata del ejercicio de una actividad que no provoca un cambio en la descripción de la finca con efectos frente a terceros y se encuentra sujeto a control posterior y eventual revocación del número asignado.

En este punto debemos recordar la doctrina sentada por la Sala 3ª del Tribunal Supremo en su sentencia 293/2023, de 08 de marzo de 2023, cuando afirma que las potestades de comprobación en una declaración responsable o comunicación previa, conforme a la normativa general en vigor, no está sujeta a plazo alguno y puede realizarse durante todo el tiempo de ejercicio del derecho o de la actividad a que se refieren dichos actos del ciudadano<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> A estos efectos debe tenerse en cuenta que la disposición adicional décima de la Ley 7/2021 (LISTA), introducida por Decreto Ley 11/2022, determina que lo dispuesto en los artículos 10.4, 10.6, 14.3 y en la disposición adicional novena de la Ley, así como en las disposiciones correspondientes de su desarrollo reglamentario, se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 62 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en las normas estatales de aplicación a los instrumentos y registros públicos y de ámbito procesal que resulten de aplicación en cada caso.

<sup>17</sup> El Tribunal argumenta que *“quien había iniciado la actividad sin acto expreso de autorización municipal, no solo declaró que reunía las condiciones para su ejercicio, sino que estaba en posesión de la documentación que lo acreditaba durante todo el tiempo en que se ejerciera. Y esas declaraciones implícitas se ha constatado que no eran ciertas, por lo que la decisión municipal de denegar los efectos de dicha actividad se impone como la causa directa de la propia actuación de quien inició una actividad en*

## VI. LA NECESARIA COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA.

Cuando el Ayuntamiento o la Junta de Andalucía en ejercicio de sus facultades de inspección de oficio o a tenor de una declaración responsable presentada, verifique la disconformidad a la ordenación o normativa aplicable, sin perjuicio de otras medidas que pueda acordar, podrá notificar la resolución que recaiga al Registro de la Propiedad competente, con audiencia del titular, expresando que la finca no es apta para su uso turístico- cfr. art. 11.5 y 65 de la Ley de suelo estatal-.

La citada resolución administrativa podrá ser título y causa de cancelación de la nota marginal relativa al número de registro de alquiler correspondiente a esa concreta unidad -art. 10.5 del Real Decreto 1312/2024-, lo que se comunicará automáticamente a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para la posterior emisión, por parte de la Dirección General de Planificación y Evaluación del Ministerio de Vivienda de una resolución ordenando a las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan

---

*condiciones de irregularidad". Pues no se trata de que el Ayuntamiento, con su decisión "esté dejando sin efecto acto alguno que autorizase el ejercicio de la actividad, porque en este sistema de comunicación preliminares al ejercicio, como ya argumentamos, no existe acto alguno, sino que es el propio ciudadano interesado en su ejercicio el que asume el riesgo, con las indudables ventajas, de comenzar la actividad sin esperar que la Administración le autorice. Lo que existe es, en palabras del artículo 69 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, es una actividad de comprobación que ha demostrado que la declaración era incompleta y contraria a la normativa aplicable". Afirmando que "no puede perderse de vista que con estos instrumentos lo que se pretende es, a la vez que se facilita la libre prestación de servicios, que impone la norma comunitaria y nuestra legislación que la traspone, se establezca una gestión compartida entre la Administración y los ciudadanos, dando intervención a estos en la gestión de los servicios ..., es indudable que le es exigible al ciudadano la buena fe que en dichas declaraciones anticipadas de que cumplen las condiciones que la normativa impone para el ejercicio de los derechos o actividades, declaración que es la que esa normativa impone para hacer efectivo ese ejercicio". Pero precisamente por ese actuar responsable, es por lo que "la Administración, a la que el Legislador impone aceptar la eficacia de la simple manifestación del ciudadano, esté habilitada para que, en cualquier momento pueda comprobar la veracidad de tales manifestaciones. Es más, de esa comprobación se generarán los efectos que fuesen procedentes en cuanto a la certeza o no de lo declarado".*

publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

En este punto, se considera de sumo interés la posibilidad contemplada en la disposición adicional tercera del Decreto 1312/2024, cuando habilita a las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos que lo deseen, suscribir con el Colegio de Registradores convenios de colaboración para facilitar el cumplimiento del Real Decreto, especialmente en lo relativo a la comprobación, aportación y recepción de documentación que pueda obrar en su poder a partir del ejercicio de sus competencias.

La implementación efectiva de estos convenios permitiría reducir cargas administrativas para la ciudadanía, así como garantizar la interoperabilidad del procedimiento de registro regulado en la norma con el Registro de Turismo de Andalucía y el órgano competente en disciplina urbanística.

Con ello se articularía un sistema de control de gran eficacia y de obtención de información fiable para que las administraciones competentes puedan evaluar el impacto real de estos servicios y diseñar e implementar respuestas públicas adecuadas y proporcionadas en diferentes ámbitos.

Al mismo tiempo, con la incorporación al Registro de la Propiedad y, en su caso, al de Bienes Muebles, de la información relativa a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, y su coordinación telemática con los órganos autonómicos y municipales competentes, se dispondría de un sistema que permitiría incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento, permitiendo a todos los actores del mercado del alquiler que puedan disponer de la información esencial para la toma de sus decisiones con independencia del país en que residan habitualmente.

## **VII.CONCLUSIONES.**

I. Los Estados miembros deben garantizar que el procedimiento de registro de alquiler de corta duración se base en las declaraciones de los anfitriones y que éstos puedan presentar todos los documentos exigidos en un formato digital.

II. En dicho procedimiento resulta esencial asegurar la identidad del anfitrión o anfitriones y, por tanto, su legitimación, para comercializar el alquiler de la vivienda.

III. El interesado debe ser titular registral de un derecho real que le legitime para celebrar contratos de arrendamiento sobre un inmueble. Debe contar con capacidad y legitimación suficiente para realizar actos de administración, si el número de registro se refiere a alquileres de corta duración.

IV. Entre los requisitos generales que deberán verificarse por el registrador en su calificación se encuentra la sujeción de la vivienda a algún régimen de protección oficial incompatible con su cesión en arrendamiento, así como la eventual sujeción de la finca a un régimen de propiedad horizontal del que resulten limitaciones.

V. El registrador en su calificación debe tener en cuenta la posible existencia de estatutos o acuerdos comunitarios válidamente adoptados de los que resulte la prohibición o limitación del uso turístico, lo que únicamente impediría la asignación de registro para ese uso, o si existen limitaciones para las actividades económicas en general, en cuyo caso limitaría ambos usos, turísticos o no, del alquiler de corta duración, no pudiendo en tal caso obtener número de registro. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, por lo que tales limitaciones no resultarán aplicables a las viviendas en las que ya se estuviera ejerciendo la actividad, lo que podrá acreditarse mediante la inscripción previa en el Registro de Turismo u otro medio fehaciente. En estos casos, por tanto, sería posible asignar número de registro, a pesar de la limitación estatutaria.

A partir de la entrada en vigor en abril de la reforma de la LPH el uso turístico debe ser autorizado expresamente por la Comunidad.

VI. El ámbito de la norma no se limita a las unidades arrendadas con fines turísticos o de ocio, sino que deben incluir las estancias cortas para otros fines, como negocios o estudios. Por tanto, puede ser aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o la que resulte aplicable a los alquileres de carácter turístico conforme a la normativa autonómica que están excluidos de la LAU.

VII. Puede referirse una finca apta para su uso como vivienda o como vivienda de uso turístico, según los casos, o sobre una o varias habitaciones integrantes de la misma.

VIII. Es imprescindible que la finca se encuentre inmatriculada en el Registro de la Propiedad e inscrita la edificación en la que se encuentra integrado el alojamiento, por cuanto constituye el objeto sobre el que recae el contrato y resulta esencial para su identificación, objetivo fundamental del Reglamento Europeo.

No resulta imprescindible la previa inscripción de la división horizontal o la segregación de la finca destinada a alojamiento, por cuanto no resulta necesaria para la propia inscripción del derecho de arrendamiento.

Tampoco resulta imprescindible la inscripción previa de la descripción del uso o destino de la finca, siempre que se acredite el correspondiente título habilitante de naturaleza urbanística para el tipo de alquiler turístico o no turístico.

Respecto a la falta de correspondencia del número de habitaciones por el que se solicita y el contenido en la descripción de la finca solo debería considerarse defecto cuando dicho número conste expresamente en la descripción registral. En cuyo caso deberá acreditarse la correspondencia con el proyecto de obras amparado en título habilitante de naturaleza urbanística.

De igual modo, habrá que calificar la correspondencia del número de plazas con el título habilitante turístico o urbanístico.

IX. La declaración de que la unidad dispone de equipamiento, mobiliario y enseres adecuados para atender el uso de la unidad de carácter temporal, deberá acompañarse a la solicitud, por lo que constituye motivo de defecto si no se aporta o no contiene dicha declaración.

X. Parece conveniente que el Ministerio aclare oportunamente la lista de los establecimientos excluidos del ámbito de aplicación de la norma.

En principio, el procedimiento de registro de alquileres de corta duración en Andalucía resulta aplicable a los arrendamientos de temporada y al alquiler turístico de viviendas, sin que queden comprendidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto los que no merezcan esa consideración por estar integrados en establecimientos de carácter turístico regulados.

Así, quedarían obligadas las viviendas inscritas o inscribibles en el Registro de Turismo de Andalucía como:

-viviendas de fin o uso turístico bajo el identificador VFT/SE/XXXXXX o VUT/SE/XXXXXX.

-viviendas turísticas de alojamiento rural bajo el identificador VTAR/SE/XXXXXX.

Por el contrario, no quedarían obligados los siguientes establecimientos turísticos:

-Los Apartamentos turísticos identificados como A/SE/XXXXXX, pues integran varias unidades de alojamiento.

-Las Casas Rurales identificados como CR/SE/XXXXXX, pues pueden integrar varias unidades de alojamiento.

XI. Respecto a las Viviendas de uso turístico deben diferenciarse los requisitos para ejercer la actividad turística, que es cuestión de competencia autonómica y el requisito de la compatibilidad con la ordenación urbanística local.

-La forma de acreditar a efectos registrales el título habilitante regulado por la normativa turística andaluza que se basa en una declaración responsable, es mediante la inscripción en el Registro de Turismo y la obtención de identificador VFT/SE/XXXXXX o VUT/SE/XXXXXX (se denominaban VFT hasta el cambio de denominación por Decreto 31/2024), o para las viviendas turísticas de alojamiento rural el identificador VTAR/SE/XXXXXX. Por lo que, a efectos registrales será necesario acreditar la resolución del Registro de Turismo u otro documento fehaciente del que resulte la veracidad del identificador VUT, VFT o VTAR indicado en la solicitud. La vigencia del mismo resultará de la verificación efectuada por el sistema informático o podrá hacerse en la respectiva sede electrónica de la Junta de Andalucía.

-En el caso de la ciudad de Sevilla, el título urbanístico habilitante será: la Declaración Responsable de Cambio de Uso (Modelo 5.1) presentada en el Ayuntamiento, sin que conste declarada su ineficacia por resolución posterior, y además, la Declaración Responsable de Utilización (Modelo 17.bis), que será una declaración responsable de utilización para el uso del hospedaje de viviendas con fines turísticos, sin que conste declarada su ineficacia por resolución posterior.

A efectos registrales, entendemos que será suficiente con la acreditación de ésta última, pero dichos requisitos serán aplicables tanto si la finca registral se describe como vivienda

(residencial) como si se describe como local. No obstante, en algunos casos será preciso acreditar la oportuna licencia, como en aquellos en los que se aprecie un incremento de edificabilidad. En el caso de no haberse declarado la obra entendemos necesaria su previa inscripción amparada en licencia de obra.

No cabe entender cumplido el requisito de intervención urbanística con la mera inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, pues ésta se basa en otra declaración responsable sujeta a control posterior en la que no se contempla como documentación obligatoria los títulos habilitantes de naturaleza urbanística, sin perjuicio de su comunicación al Ayuntamiento.

Respecto a las viviendas inscritas como VFT (VUT), con anterioridad a la modificación puntual del PGOU (hasta el 6 de junio de 2022, inclusive) no cabe requerir título habilitante del cambio de uso.

Respecto a las viviendas inscritas como VFT (VUT), con posterioridad a la modificación puntual del PGOU (desde el 7 de junio de 2022) cabe requerir título habilitante del cambio de uso basado en declaración responsable presentada ante el Ayuntamiento.

XII. Respecto a las Viviendas de uso no turístico, si bien no resulta de aplicación la normativa sectorial turística de regulación autonómica, no deben soslayarse los requisitos urbanísticos, ya que de lo contrario se estarían legitimando usos no previstos en la ordenación aplicable.

Nos referimos a los casos de fincas descritas como local que se pretenden destinar a alquiler temporal de vivienda o fincas en las que se contemplan más viviendas de las declaradas e inscritas. En estos casos deberá acreditarse la licencia que ampare el cambio de uso a vivienda o la licencia que ampare el número de viviendas independientes y que van a ser destinadas a alquiler temporal.

En principio, una unidad de alojamiento podría contar simultáneamente con un número de registro de finalidad turística y un número de registro de finalidad no turística. No obstante, esta posibilidad debe ser compatible con la ordenación urbanística aplicable. En Sevilla, el único caso en el que sería posible la obtención para una vivienda residencial de un número de registro de alquiler turístico sería el de alquiler por habitaciones y solo podría asignarse a cada habitación.

XIII. No cabe confundir el régimen aplicable a la asignación del número de registro de alquiler, con los requisitos necesarios para la inscripción del cambio de uso o la segregación, en los que nunca será suficiente la mera presentación de una declaración responsable si no va acompañada del acto de verificación o conformidad administrativo de la actuación.

Sin embargo, en Sevilla, para la asignación del número de registro de alquiler turístico o no turístico y su constancia por nota marginal, basta acreditar como título urbanístico habilitante la declaración responsable urbanística presentada en el Ayuntamiento cuando la misma sea el que contemple la correspondiente legislación urbanística y municipal aplicable y siempre que no se haya declarado su ineficacia por resolución posterior y comunicada al registro.

El fundamento es que en este caso se trata del ejercicio de una actividad que no provoca un cambio en la descripción de la finca con efectos frente a terceros y se encuentra sujeto a control posterior y eventual revocación del número asignado.

XIII. Se considera de sumo interés la posibilidad contemplada en la disposición adicional tercera del Decreto 1312/2024, cuando habilita a las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos que lo deseen, suscribir con el Colegio de Registradores convenios de colaboración para facilitar el cumplimiento del Real Decreto, especialmente en lo relativo a la comprobación, aportación y recepción de documentación que pueda obrar en su poder a partir del ejercicio de sus competencias.

Sevilla, a 26 de enero de 2025.



**COMENTARIOS A SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES CONTRA LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DE LOS REGISTRADORES.** *Por Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad.*

**INMATRICULACIÓN POR EXPEDIENTE NOTARIAL ART. 203 LH. TÍTULO DEL PROMOTOR: CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

El título del promotor del expediente, que ha de ser público o privado, pero escrito y válido, ha de ser incorporado al acta para que el registrador lo examine, siendo a él a quien corresponde valorar y calificar su legalidad y validez.

Si el título del promotor es un documento en que se formaliza una división, es necesario acompañar o testimoniar licencia o declaración municipal de innecesaridad. (**Sentencia de 9 de Octubre de 2024 del Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Oviedo**)

**Hechos:** Se presenta en el Registro **acta de notoriedad de inmatriculación** de una finca por vía del art. 203 LH en la redacción dada por la ley 13/2015.

El acta se presentó junto con el título de dominio del promotor del expediente, que era una **sentencia dictada en el procedimiento judicial de división de la cosa común**, seguido por el actor contra una comunidad hereditaria en rebeldía procesal, siendo estimatoria la sentencia, procediendo a la división de una finca y adjudicando al demandante la porción que se pretende inmatricular.

El Registrador suspendió la inscripción **por ser necesario que se acompañe o testimonie licencia de división o declaración municipal de innecesaridad**, tal como exige el art.

26.2 RDL 7/2015 y 78 RD 103/1997, deficiencia que fue ya advertida con motivo de la preceptiva certificación de conformidad con el art 203 LH.

Frente a dicha calificación se interpone **demanda en juicio verbal**, alegando que, siendo una inmatriculación por expediente de dominio, el título de adquisición del promotor no es la sentencia de división, sino que esta constituye un elemento probatorio, a fin de que el notario lo aprecie y otorgue acta declarando la propiedad del inmatriculante.

**La Sentencia desestima la demanda en los siguientes términos:**

Una de las novedades que introduce la nueva regulación del expediente de dominio es la relativa que **en el acta notarial debe incorporarse de forma inexcusable el título escrito de dominio** del promotor del expediente, sea público o privado, **y remitirse para su examen al registrador** (En tal sentido, también las R. DGRN de 24 de Junio de 2016 o 10 de mayo de 2.019) competente, para su examen junto con los demás documentos. **Y debe tener una característica adicional: la de atribuir el dominio de la finca al promotor del expediente**

Dicha exigencia no es un documento que se limite a decir que alguien transmite una finca a otro alguien, sino que **debe recoger un negocio jurídico que contenga todos los elementos y cumpla todas las exigencias** previstas en el ordenamiento jurídico para que opere la atribución o transmisión de la propiedad a favor del inmatriculante, lo que significa que debe ser un título **pleno, eficaz y válido**, que no esté afectado por vicios de ineficacia, debiendo **aportarse al notario**, que debe incorporar al acta, y **remitirlo al registrador, siendo éste quien debe valorar y calificar su legalidad y validez**, pues siendo ineficaz o inválido no atribuye el dominio al promotor y no puede servir para un expediente de dominio para la inmatriculación de fincas.

El título, por tanto, ha de ser **calificado por el registrador**, y no hacerlo supondría una vulneración del art. 18 LH, en cuanto impediría la calificación registral del documento presentado a inscripción. Admitir la inmatriculación en expediente de dominio fundamentado en **título nulo** implicaría la incongruencia de la conclusión del expediente con lo que resulta de la documentación contenida en el mismo, pues en tal caso el promotor **no tiene verdadero título** que le atribuya la propiedad, pues su adquisición es

nula de pleno derecho y **no ha llegado el promotor adquirir la finca**, sería una merma para la seguridad jurídica al **permitir el acceso al registro de la propiedad de titulares claudicantes o ineficaces**, permitiría al notario mediante el acceso a la pretensión del promotor del expediente el subsanar defectos de nulidad una vez se practique la inscripción, y **haría de peor condición a los adquirentes de titular registral frente al que adquiere una finca no inscrita**.

En relación a que “el **título del promotor** no es la sentencia de división, sino el expediente de dominio”, la ley hipotecaria en su redacción del art. 203, **exige a aportación de título escrito de dominio**, sea público o privado. No puede, de acuerdo con la nueva regulación, acudir al expediente de dominio quien no tenga título escrito del mismo, debiendo en tal caso acudir a otros medios como sentencia en juicio declarativo que cumpla las exigencias del art 204 LH.

El **título escrito**, que debe existir, incorporarse al acta y calificarse por el registrador, es **el que determina la titularidad, forma de adquisición y limitaciones** de la propiedad del promotor, y en la actualidad **el expediente de dominio no es un título de propiedad, sino un procedimiento para quien ostenta título que le atribuye el dominio de finca no inscrita pueda obtener la inmatriculación de la misma**.

El título del promotor, por tanto, es el aportado al expediente, y éste **no está contemplado en la nueva regulación en ningún caso como sustitutivo del título de propiedad**, sino como **mero instrumento de acceso de un título al registro de la propiedad**, previendo **garantías adicionales**, dado que la propiedad del promotor no se encuentra apoyada en inscripciones registrarles preexistentes y en la garantía del tracto sucesivo registral, por lo que **debe ser objeto de calificación por el registrador**.

En el caso que nos ocupa, **el título del promotor es una sentencia de división de cosa común**, en la que se divide una finca y se adjudica una de las porciones al promotor del expediente. En este caso **como en toda división o segregación se debe aportar licencia o declaración municipal de innecesaridad** (art 26.2 RD Legislativo 7/2015, art 78 RD 1093/1997, R. 10 de Mayo de 2019), requisito **exigible aun cuando se trate de inmatricular una finca por expediente de dominio**, pues el hecho de que se trate de tal **inmatriculación no menoscaba en modo alguno el deber de cumplir la legalidad**

**urbanística**, e igualmente **no suprime las consecuencias de su incumplimiento**, porque admitir lo contrario implicaría hacer de peor condición a quien tiene su titularidad inscrita en el registro de la propiedad, quien necesitará licencia o declaración municipal de innecesaridad, frente a quien no tiene titularidad inscrita.

### **Comentario**

Sentencia interesante, tanto desde el **punto de vista puramente normativo**, al subrayar, tal como ya ha hecho la DGSJFP en diversas resoluciones, que el título del promotor del expediente ha de aportarse al Registrador, frente a la situación anterior a la reforma de 2015, en que dicho requisito no era preceptivo en este tipo de procedimientos, como **desde el punto de vista registral**, pues al ser necesario que el título (público o privado, pero escrito) sea válido, y al no encontrarse en estos casos apoyada la propiedad del promotor en inscripciones registrarles preexistentes y en la garantía del tracto sucesivo registral, es **indispensable la calificación registral de dicho título** (y del resto de la documentación), **siendo el Registrador quien debe valorar y calificar su legalidad y validez.**