

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN SEVILLA: OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS ARRENDADORAS DESDE EL 1 DE JULIO DE 2025 Y PROBLEMÁTICA RELATIVA A LA OBTENCIÓN DEL NÚMERO DE REGISTRO ÚNICO

El 29 de abril de 2024 se publicó en el DOUE el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

Con la aprobación del citado Reglamento se establece un marco normativo uniforme en el ámbito de la Unión Europea, con el que se pretende crear un ecosistema turístico equilibrado que brinde oportunidades a las plataformas en línea de alquiler de corta duración y, al mismo tiempo, respete los objetivos de las políticas públicas.

España fue el primer Estado miembro de la Unión Europea en implementar el Reglamento 2024/2018 mediante la aprobación del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

El artículo 3 del Real Decreto dispone que el ámbito objetivo comprende los **servicios de alquiler de alojamientos de corta duración en España que prestan los anfitriones a través de las plataformas en línea.**

La norma establece obligaciones respecto al anfitrión o persona arrendadora de los servicios de alquiler de corta duración, entendiéndose por tal toda persona o entidad mercantil que publicite dichos servicios a través de una plataforma en línea, con independencia de que los preste o no con carácter profesional; o de forma habitual.

El artículo 5 prevé las obligaciones que deberán cumplir las personas arrendadoras a partir del próximo 1 de julio de 2025. Entre ellas se encuentra la **obligación de obtener previamente el número de registro** definido en el artículo 2. i) en el **Registro de la Propiedad** o en el de **Bienes Muebles** a los efectos de poder ofrecer sus servicios a través de las plataformas en línea. El incumplimiento de esta obligación podría conllevar la imposición de sanciones administrativas y, en todo caso, la prohibición de anunciarse en plataformas online a partir del referido día.

1.- Número de registro único.-

El número de registro, según la definición ofrecida por el artículo 2. i), es el **identificador único de una unidad** expedido por el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles.

Según el Real Decreto, se entiende por unidad todo **alojamiento amueblado que sea objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración, con independencia de que el alojamiento afecte a una finca en su totalidad o únicamente a una parte de la misma.**

2.- Obligatoriedad del número de registro único (NRU).-

A partir del 1 de julio únicamente podrán anunciarse en plataformas digitales aquellas unidades que cuenten con un número de registro único (NRU) debidamente asignado. Una vez obtenido dicho número, la unidad deberá ofertarse exclusivamente conforme al tipo y a la categoría de arrendamiento declarados.

En caso de que, llegada dicha fecha, se anuncien unidades sin número de registro o con un número asociado a un tipo o categoría distintos de los declarados, podrían imponerse sanciones administrativas y ordenarse la retirada o inhabilitación de los anuncios en las plataformas digitales.

El eventual procedimiento sancionador que se incoe a causa de las infracciones derivadas del incumplimiento de las disposiciones del Real Decreto 1312/2024 deberá respetar las formalidades y garantías previstas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; entre las que destaca el derecho de defensa del interesado mediante la formulación de alegaciones frente a la propuesta de inicio del procedimiento y la interposición del recurso administrativo que, en su caso, proceda contra la resolución definitiva.

3.- Procedimiento para la obtención del NRU. Requisitos.-

El procedimiento para la solicitud del NRU se encuentra regulado en el artículo 9 del Real Decreto. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, debiendo presentarse la solicitud a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

En la solicitud deberán indicarse los datos de cada unidad, incluyendo su dirección, datos registrales y el uso previsto.

Igualmente, se debe acreditar que la vivienda puede destinarse legalmente al alquiler turístico conforme a la normativa autonómica o local aplicable.

Respecto al cumplimiento de la normativa autonómica y local, cabe resaltar que según lo previsto en el artículo 6.5.19 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Sevilla, **las viviendas de uso turístico en Sevilla están sujetas a las condiciones del uso terciario de hospedaje. Por tanto, si la calificación urbanística del inmueble no corresponde a dicho uso, será necesario tramitar su cambio ante el Ayuntamiento de Sevilla.**

El cambio de uso deberá comunicarse mediante **declaración responsable**, conforme a lo dispuesto en el artículo 138.1. f) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

4.- Problemática específica de los inmuebles que radican en Sevilla.

La Gerencia de Urbanismo está dificultando la obtención del NRU a aquellos inmuebles que cuentan con licencias posteriores al día 7 de junio de 2022 debido a que, bien deniegan, bien no resuelven las solicitudes de los siguientes documentos que deben presentarse ante el Registro de la Propiedad para la obtención del NRU:

- a. Licencia de utilización (Mod 17 bis) elaborada y presentada por un arquitecto o arquitecto técnico.
- b. Cambio de uso (Mod 5.1) elaborada y presentada por un arquitecto o arquitecto técnico.

Asimismo, la Gerencia de Urbanismo también está impidiendo acceder al registro en el supuesto de inmuebles que se encuentran en zonas saturadas, afectas por la limitación del 10% de viviendas de uso turístico, y ello independientemente de la fecha de inscripción en el registro de turismo.

Desde el Departamento de Derecho Público de **Bores y Cía Abogados** nos ponemos a su completa disposición por si necesita una mayor información y/o asesoramiento en relación con las cuestiones que se pudieran suscitar acerca del número de registro único.

Un cordial saludo.

Bores y Cía
Abogados

Tlf.: 954 933 782 | Fax: 954 412 279
Avda. de la Palmera, nº 28 B – Ático, Edif. Patricio, 41012 - Sevilla
<http://bores-abogados.com>