

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11125 *Resolución de 21 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Málaga n.º 2, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler no turístico para una finca.*

En el recurso interpuesto por don A. O. P. contra la nota de calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Málaga número 2, doña María de la Concepción Molina Serrano, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler no turístico para una finca.

Hechos

I

El día 14 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Málaga número 2 instancia, suscrita por don A. O. P., por la que se solicitaba la asignación de número de alquiler turístico para la finca registral número 31.713, de la que es propietario junto con su esposa por mitades indivisas). Dicha finca procedía de la registral número 29.495 y tenía concedida la calificación de vivienda social según expediente MA-(...), de fecha 4 de diciembre de 1980, por un plazo de 50 años. El día 11 de agosto de 2025, se le notificó la suspensión de la asignación del número de alquiler turístico «porque siendo una vivienda de protección oficial no puede ser destinada a tal fin».

Se presentó el día 2 de octubre de 2025 otra instancia, también suscrita por don A. O. P., y de fecha 26 de septiembre de 2025, por la que se solicitaba la asignación de número de alquiler no turístico para la misma finca.

II

Presentada esta segunda instancia en el Registro de la Propiedad de Málaga número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por vía telemática por O. P. A., el día 02/10/2025, bajo el asiento número 6926, del diario 2.025, con el número de entrada 12859, que corresponde al documento de fecha 26/06/2017, ha resuelto no practicar la inscripción de los números de Registro de Alquiler solicitados al observarse, respecto de la finca para la que se solicita la asignación de número de registro, que tiene concedida calificación definitiva de vivienda Social MA-(...) de fecha 04/12/80 plazo de 50 años, según consta por nota marginal extendida en la finca de procedencia, y que aparece regulado en el Real Decreto Ley de 30 de Julio del año 1976, que las configura como las comprendidas en el Grupo II de las de Protección Oficial.

Fundamentos de Derecho:

Primero. De conformidad con el párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, “los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos

contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro Este precepto recoge así, en su primer párrafo, el llamado principio hipotecario de legalidad en su aspecto de calificación registral, que, en relación con los documentos judiciales, contempla el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y, en cuanto a los administrativos, el art. 99 del mismo texto reglamentario.

Segundo. Cuando a resultas de la calificación del documento en cuestión, “el Registrador notare alguna falta en el título”, según dispone el art. 19 de Ley Hipotecaria, también en su primer párrafo, “la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo 42 en su número 9, si se solicita expresamente”.

Tercero. En cuanto al defecto apuntado, esto es, la circunstancia de tener concedida la vivienda en cuestión la calificación de vivienda de protección oficial, según consta en los Libros del Registro, hay que considerar, de un lado, que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo, tal y como determina el art. 71 de su Estatuto de Autonomía, de modo que, siendo esto así, a efectos de considerar qué inmuebles pueden ser destinados al alquiler de corta duración con fines turísticos vista la normativa andaluza, y, en particular, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía y el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, y, por otra parte, que el art. 1.3 del citado Decreto 28/2016, determina que no podrán ser viviendas de uso turístico las viviendas sometidas a régimen de protección pública, las cuales no pueden destinarse a tal fin ni completas ni por habitaciones, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica.

En base a los precedentes Hechos y Fundamentos de Derecho se deniega la asignación de número de registro por la concurrencia del defecto señalado.

Siendo esto así, tal y como determinan los apartados 2 y 3 del art. 10 del mencionado Real Decreto 1.312/2024, de 23 de diciembre, el interesado, sin perjuicio de que el régimen aplicable a esta resolución a efectos del correspondiente recurso sea el previsto en la normativa hipotecaria, debe proceder a subsanar el defecto apuntado dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de esta resolución negativa, con advertencia expresa de que de no hacerlo en el referido plazo, el registrador que suscribe suspenderá la validez del número de registro; provisional afectado y comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten a ellos sin demora.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Concepción Molina Serrano registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Málaga a día veintiuno de octubre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. O. P. interpuso recurso el día 30 de octubre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Primero. Que con fecha 26/06/2025 y bajo el asiento número 6926, del diario 2.025 he solicitado la inscripción de la vivienda de mi propiedad sita en la Calle (...) de Málaga, en el Registro de Alquiler, al entender que cumple todos los requisitos necesarios para ello.

No obstante, por medio de resolución de ese Registro de fecha 21/10/2025 se propone la denegación de la inscripción al considerar que al haber sido calificada de protección oficial en fecha 04/12/1980 (Vivienda social MA-[...]) y por un plazo de 50 años le está vedado este acceso registral. Considera ese Registro de la Propiedad que a

tal decisión ha de llegarse por aplicación de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía, así como el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, que dan regulación a las “viviendas de uso turístico”.

Sin embargo, no es éste el caso ni tampoco el propósito del manifestante.

Segundo. En efecto; esta vivienda no va a ser destinada a uso turístico alguno, que obviamente lo tiene vetado. Lo que sí se pretende es constituirla en objeto de arrendamiento por temporada. Esto es, cederlo por períodos largos, siempre inferiores al año, a estudiantes, profesores, trabajadores de empresa o similares, fundamentalmente para que no esté vacía todo el año salvo los dos meses de uso propio del manifestante y su familia. Contratación que viene regulada en el artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

¿Existe algún impedimento normativo para esto? Entendemos que ninguno.

Fundamentalmente, porque el propio Decreto 28/2016 que regula las viviendas de uso turístico en su artículo 1.2b) establece lo siguiente: “2. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente norma: a) Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, sin contraprestación económica, b) Las viviendas arrendadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada a un mismo arrendatario.”

Por consiguiente, al no tratarse de una vivienda de uso turístico sino de “arrendamiento de vivienda por temporada” queda fuera del marco que fija el Decreto 28/2016 de la Junta de Andalucía. Son las “contrataciones que se hacen por un período superior a los dos meses continuados por una misma persona usuaria.”

En virtud de lo expuesto,

Solicito: Que, por presentado el actual escrito y por reproducido su íntegro contenido, se sirva admitirlo y consiguientemente dejar sin efecto la resolución notificada y en consecuencia proceder a la inscripción de la vivienda propiedad del manifestante en ese Registro de la Propiedad, y con la finalidad de su arrendamiento por temporada, con los demás pronunciamientos que resulten procedentes a esta finalidad».

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5, 7.2, 8 y 17.12 y disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y

las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio y 2, 10, 11, 16, 17, 24 y 30 de julio de 2025.

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

El día 14 de julio de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Málaga número 2 instancia, suscrita por el aquí recurrente, por la que se solicita la asignación de número de alquiler turístico para la finca registral 31.713 (de la que es propietario junto con su esposa por mitades indivisas). Dicha finca procede de la registral 29.495 y tiene concedida la calificación de vivienda social según expediente MA-(...), de fecha 4/12/1980, por un plazo de 50 años. El día 11 de agosto de 2025 se le notificó la suspensión de la asignación del número de alquiler turístico «porque siendo una vivienda de protección oficial no puede ser destinada a tal fin».

El día 2 de octubre de 2025 se presentó otra instancia, también suscrita por el recurrente, y de fecha 26 de septiembre de 2025, por la que se solicita la asignación de número de alquiler no turístico para la misma finca.

La calificación que se recurre indica: «(...) la circunstancia de tener concedida la vivienda en cuestión la calificación de vivienda de protección oficial, según consta en los Libros del Registro, hay que considerar, de un lado, que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo, tal y como determina el art. 71 de su Estatuto de Autonomía, de modo que, siendo esto así, a efectos de considerar qué inmuebles pueden ser destinados al alquiler de corta duración con fines turísticos vista la normativa andaluza, y, en particular, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía y el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, y, por otra parte, que el art. 1.3 del citado Decreto 28/2016, determina que no podrán ser viviendas de uso turístico las viviendas sometidas a régimen de protección pública, las cuales no pueden destinarse a tal fin ni completas ni por habitaciones, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica. En base a los precedentes Hechos y Fundamentos de Derecho se deniega la asignación de número de registro por la concurrencia del defecto señalado (...).».

Se recurre la calificación, alegándose:

– Que «esta vivienda no va a ser destinada a uso turístico alguno, que obviamente lo tiene vetado. Lo que sí se pretende es constituirlo en objeto de arrendamiento por temporada. Esto es, cederlo por períodos largos, siempre inferiores al año, a estudiantes, profesores, trabajadores de empresa o similares, fundamentalmente para que no esté vacía todo el año salvo los dos meses de uso propio del manifestante y su familia. Contratación que viene regulada en el artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos».

– Que «el propio Decreto 28/2016 que regula las viviendas de uso turístico en su artículo 1.2b) establece lo siguiente: “2. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente norma: a) Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, sin contraprestación económica, b) Las viviendas arrendadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada a un mismo arrendatario.”».

– Que, «al no tratarse de una vivienda de uso turístico sino de “arrendamiento de vivienda por temporada” queda fuera del marco que fija el Decreto 28/2016 de la Junta de Andalucía».

2. Así las cosas, en cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el

ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal». De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo». En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y

conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

4. En el presente caso, la calificación negativa se basa en lo siguiente: «(...) vista la normativa andaluza, y, en particular, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía y el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, y, por otra parte, que el art. 1.3 del citado Decreto 28/2016, determina que no podrán ser viviendas de uso turístico las viviendas sometidas a régimen de protección pública, las cuales no pueden destinarse a tal fin ni completas ni por habitaciones, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica (...)».

El recurso no puede prosperar, si se tiene en cuenta que la vivienda para la que se solicita la asignación de número de registro de alquiler procede de la registral 29.495, y tiene concedida la calificación de vivienda social según expediente MA(...), de fecha 4/12/1980, por un plazo de 50 años.

Siendo la normativa aplicable, entre otras, el Real Decreto 2278/1976 por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, sobre inversión en vivienda, ha de tenerse en cuenta lo que dispone el artículo 1 de dicho Real Decreto 2278/1976, que establece que se entenderá por vivienda social la que, destinada a vivienda habitual de su adquirente, reúna una serie de condiciones.

A su vez, el artículo 25.Uno del mismo Real Decreto dispone que: «Los beneficiarios de una vivienda social vendrán obligados a ocuparla personalmente en el plazo máximo de tres meses, a partir de la entrega de la vivienda (...)».

Y este mismo artículo en su apartado tercero dispone: «Queda expresamente prohibido el arriendo, subarriendo y todas las figuras que implique cesión de uso de la vivienda social por parte de su beneficiario».

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

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

Madrid, 21 de enero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.