

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14981 *Resolución de 20 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por el registrador la propiedad interino de Mijas n.º 2, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler, uso turístico, y para la habitación identificada como 1, de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña F. M. P. F. contra la nota de calificación emitida por el registrador la Propiedad interino de Mijas número 2, don Pau Cuquerella Miralles, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler, uso turístico, y para la habitación identificada como 1, de una finca.

Hechos

I

El día 26 de noviembre de 2025, doña F. M. P. F. presentó instancia solicitando la asignación de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, para la habitación identificada como 1, con la descripción de habitación pequeña con una ventana, de la finca registral número 95.596 del término municipal de Mijas.

II

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

«Previo examen y calificación del documento presentado por P. F., M. E. el día veintiséis de noviembre del año dos mil veinticinco causando el asiento 11333 del diario 2025, Instancia privada suscrita por el presentante el 26/11/2025 –bajo el número 23747–; el registrador que suscribe, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

Primero: La finca a que se refiere la presente solicitud; la registral número 95.596, procede de la matriz 52.481 en cuya inscripción primera de división horizontal aparece literalmente el texto: “Está acogida al Régimen de Vivienda de Protección Oficial, según cédula de calificación provisional, de fecha 2 de diciembre de 2008, recaída en expediente número 29-PO-G-00-00232/05”.

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del reglamento para su ejecución.

II. El Decreto 28/2016, 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, en su artículo 1.3.a) establece que: “no podrán ser viviendas de uso turístico 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”.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

Acuerdo.

Suspender la inscripción del indicado documento por el defecto advertido y de acuerdo con los expresados fundamentos de derecho. Tendrá un plazo de 7 días hábiles para la subsanación del defecto señalado, caso contrario se procederá a la revocación del código provisional otorgado.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pau Cuquerella Miralles registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad n.º 2 de Mijas a día cinco de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1 quien confirmó la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Mijas número 2.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña F. M. P. F. interpuso recurso el día 23 de enero de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que interpone recurso/reclamación administrativa contra el Acuerdo de Suspensión de inscripción dictado por el Registrador de la Propiedad n.º 2 de Mijas, D. Pau Cuquerella Miralles, de fecha 5 de diciembre de 2025, relativo a la solicitud n.º 23747 de fecha 26 de noviembre de 2025.

I. Antecedentes de hecho.

Primero. La compareciente es propietaria de la vivienda descrita, adquirida mediante escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario D. David del Arco Ramos, el 18 de diciembre de 2008. en la que consta que la vivienda se encuentra sujeta al régimen de Vivienda de Protección Oficial (VPO) conforme al Real Decreto-ley 31/1978.

La cláusula sexta de la referida escritura establece, en lo sustancial:

- La obligación de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.
- La sujeción a las limitaciones y prohibiciones propias del régimen VPO.
- La prohibición de transmitir inter vivos o ceder el uso por cualquier título durante el plazo de 10 años desde la formalización del préstamo cualificado, plazo que se encuentra sobradamente vencido.

Segundo. Uso efectivo de la vivienda y antecedentes sociales.

La vivienda constituye y ha constituido en todo momento el domicilio habitual y permanente de la recurrente (...)

Cuarto. Autorización administrativa turística previa.

Mediante Resolución de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía, de fecha 31 de enero de 2017, se concedió a la recurrente autorización para la actividad de vivienda con fines turísticos por

habitación, inscrita bajo el n.º VFT/MA/(...), permitiendo el uso de una habitación con dos (2) plazas.

Dicha autorización fue concedida con pleno conocimiento de la situación jurídica del inmueble, y ha estado vigente y operativa, generando un ingreso legítimo y necesario para su titular.

Quinto. Desde dicha fecha, la compareciente ha venido desarrollando dicha actividad de forma legal, continuada, pacífica y conforme a la autorización administrativa concedida, generando un ingreso legítimo, complementario y necesario (...)

Sexto. Antecedentes administrativos adicionales.

La vivienda está registrada en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Mijas, cumpliendo plenamente la función social de la vivienda. Asimismo, los antecedentes muestran que la titular ha venido utilizando la vivienda turística de manera legal y conforme a la autorización vigente, reforzando la expectativa legítima de continuidad de la actividad.

Séptimo. Con fecha 26 de noviembre de 2025, se presentó ante ese Registro solicitud de inscripción n.º 23747, relativa a la condición de vivienda con fines turísticos por habitación, que ha sido objeto de suspensión mediante Acuerdo de fecha 5 de diciembre de 2025, ahora recurrido.

II. Fundamentos de Derecho.

Primero. Cumplimiento del régimen de vivienda protegida y mantenimiento del uso habitual, único y permanente.

La vivienda objeto del presente recurso continúa cumpliendo plenamente la finalidad social propia del régimen de vivienda protegida, al destinarse de forma efectiva a domicilio habitual y permanente de su propietaria. El alquiler de una única habitación, con permanencia de la titular en la vivienda, no supone una cesión total del uso ni una desnaturalización de su función residencial. El ejercicio de la actividad autorizada oportunamente, del alquiler con fines turísticos por habitación, en ningún momento ha desnaturalizado tal fin, ni ha trastocado las limitaciones legales y reglamentarias.

Segundo. Superación de los plazos legales y contractuales de limitación.

Las limitaciones establecidas tanto en la normativa aplicable, tanto como en la escritura pública de compraventa, se encontraban expresamente vinculadas a un plazo temporal concreto, que ha sido ampliamente superado, sin que exista base legal para entender que dichas prohibiciones tengan carácter indefinido. Así es como la cláusula sexta de la escritura de compraventa, expresamente prohíbe la cesión de la vivienda (en cualquier uso) por el término de 10 años, plazo que ya se encuentra largamente transcurrido.

Tercero. Existencia de autorización administrativa previa y confianza legítima.

La autorización concedida por la Junta de Andalucía en 2017 constituye un acto administrativo expreso, válido y eficaz, que ha generado una situación jurídica consolidada y una legítima expectativa en la compareciente, quien ha organizado su vida personal y económica contando con la validez de dicha autorización.

La suspensión ahora acordada supone, en la práctica, privar de efectos a una situación administrativa mantenida durante años, sin ponderar adecuadamente la conducta previa de la Administración ni las circunstancias personales concurrentes.

Cuarto. Principios de proporcionalidad, seguridad jurídica y función social.

La medida adoptada resulta desproporcionada, al impedir una actividad limitada, autorizada y compatible con el uso habitual de la vivienda, produciendo un perjuicio

grave a una persona en situación de vulnerabilidad, bajo riesgo de exclusión social, sin que se aprecie afectación real al interés público que se pretende proteger.

Quinto. Reserva de acciones.

La compareciente se reserva expresamente el derecho a interponer los recursos administrativos y judiciales que procedan, así como a exigir, en su caso, la responsabilidad que pudiera derivarse por la privación de un ingreso legítimo y necesario, generado al amparo de una autorización administrativa válida.

III. Suplico.

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su virtud:

1. Se revise y deje sin efecto el Acuerdo de Suspensión de inscripción de fecha 5 de diciembre de 2025.
2. Se acuerde la procedencia de la inscripción solicitada (solicitud n.º 23747, de 26/11/2025) en el Registro de la Propiedad, en atención a la modalidad de alquiler turístico por habitación, compatible con el uso habitual de la vivienda.
3. Subsidiariamente, se tenga por interpuesto recurso a los efectos de su elevación al órgano jerárquicamente superior y, en su caso, a la jurisdicción competente.»

V

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 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 la 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 26 de noviembre de 2025, doña F. M. P. F. presentó instancia solicitando la asignación de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, para la habitación identificada como 1, con la descripción de habitación pequeña con una ventana, de la

finca registral número 95.596 del término municipal de Mijas, motivando el asiento de presentación número 11.333 del Diario 2025.

La calificación que se recurre indica: «(...) La finca a que se refiere la presente solicitud; la registral número 95.596, procede de la matriz 52.481 en cuya inscripción primera de división horizontal aparece literalmente el texto: “Está acogida al Régimen de Vivienda de Protección Oficial, según cédula de calificación provisional, de fecha 2 de diciembre de 2008, recaída en expediente número 29-PO-G-00-00232/05” (...) El Decreto 28/2016, 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, en su artículo 1.3.a) establece que: “no podrán ser viviendas de uso turístico 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.”».

Se recurre la calificación, alegándose: el uso efectivo de la vivienda; determinadas circunstancias personales de la titular registral, y la autorización concedida por la Junta de Andalucía en el año 2017, que constituye un acto administrativo expreso, válido y eficaz, y ha generado una situación jurídica consolidada y una legítima expectativa en la solicitante/recurrente.

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: «(...) La finca a que se refiere la presente solicitud; la registral número 95.596, procede de la matriz 52.481 en cuya inscripción primera de división horizontal aparece literalmente el texto: “Está acogida al Régimen de Vivienda de Protección Oficial, según cédula de calificación provisional, de fecha 2 de diciembre de 2008, recaída en expediente número 29-PO-G-00-00232/05” (...) El Decreto 28/2016, 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, en su artículo 1.3.a) establece que: “no podrán ser viviendas de uso turístico 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.”».

El recurso no puede prosperar, si se tiene en cuenta que las viviendas de protección oficial no pueden destinarse a alquiler turístico (vacacional), ni completo ni por habitaciones. Su régimen legal obliga a que sean utilizadas como vivienda habitual y permanente del arrendatario, ya que de lo contrario contraviene la finalidad social de protección pública; asimismo, el uso turístico se considera una actividad económica y un uso diferente al de vivienda habitual, lo cual es incompatible con el régimen de protección oficial. Todo ello, de conformidad con el artículo 1.3.a) del 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; modificado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2019 y por 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 («Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» número 24, de 2 de febrero de 2024).

Por último, y tal y como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, una determinada calificación administrativa (adquisición previa del carácter de vivienda de uso turístico), no prejuzga ni condiciona la asignación de número de registro único de alquiler ni la calificación registral, pues un título habilitante administrativo se mueve en dicha esfera, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca.

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