

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17347 *Resolución de 30 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la notificación de revocación del número de registro de alquiler registral para alquileres de corta duración, de uso turístico, solicitado en su día para una finca realizada por el registrador de la propiedad interino de Mijas n.º 2.*

En el recurso interpuesto por don J. A. C., abogado, en nombre y representación de don M. C., contra la notificación de revocación del número de registro de alquiler registral para alquileres de corta duración, de uso turístico, solicitado en su día para una finca del término municipal de Mijas, realizada por el registrador de la Propiedad interino de Mijas número 2, don Pau Cuquerella Miralles.

Hechos

I

Con fecha 16 de diciembre de 2025, y por vía telemática, se presentó instancia en el Registro de la Propiedad de Mijas número 2 solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, finca completa, uso no turístico, para la finca registral número 62.293 del término municipal de Mijas, motivando el asiento de presentación 11.786 del Diario 2025.

II

Con fecha 19 de diciembre de 2025, se emitió nota de calificación por el Registro de la Propiedad de Mijas número 2 en la que se acordaba suspender la extensión de los asientos solicitados por los defectos y en base a los fundamentos que indicaba. El día 20 de enero de 2026, se aportó determinada documentación para subsanar el defecto, procediéndose, el día 6 de febrero de 2026, a la asignación de número de registro único de alquiler para uso no turístico solicitada.

III

Don J. A. C., abogado, en nombre y representación de don M. C., interpuso recurso el día 19 de marzo de 2026, que el recurrente justifica en el hecho de haberse revocado por el registrador determinado número de registro de alquiler de corta duración, turístico, mediante escrito en los siguientes términos:

«Que mediante el presente escrito, y al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, interpone en tiempo y forma recurso gubernativo contra la notificación de revocación del número de registro de alquiler registral para alquileres de corta duración de uso turístico, identificado como (...), practicada por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Mijas con fecha 6 de febrero de 2026, con base en las siguientes

Alegaciones.

Primera.—Hechos.

Mi representado es titular de la finca registral 62293 con CRU 29044000549829, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Mijas.

Con fecha 6 de febrero de 2026, este Registro emitió simultáneamente dos notificaciones referidas a la finca 62293 (CRU 29044000549829):

Notificación de asignación del número de registro no turístico (...), en resolución de la instancia presentada el 16/12/2025 con asiento 11786/2025.

Notificación de revocación del número de registro turístico (...), correspondiente a la licencia autonómica VUT/MA(...), alegando como único motivo "Otros motivos de recalificación".

Esta parte no solicitó en ningún momento la cancelación o revocación de su número de registro turístico, el cual estaba válidamente inscrito y en vigor.

Segunda.—Falta de motivación suficiente: infracción del artículo 35 de la Ley 39/2015.

La notificación de revocación no contiene motivación jurídica alguna. La expresión "Otros motivos de recalificación" no constituye motivación en los términos exigidos por el artículo 35 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, que exige que los actos que afecten a derechos de los administrados "expresarán los hechos y fundamentos de Derecho" que los justifican.

La revocación de un número de registro inscrito que ampara una licencia autonómica (VUT/MA[...]) es un acto de grave afectación a los derechos del titular, que exige motivación específica y suficiente. La DGSJFP ha reiterado en numerosas resoluciones que la calificación registral debe estar debidamente fundamentada. Una fórmula genérica y residual como la utilizada no satisface esta exigencia.

Tercera.—Ausencia de audiencia al titular registral: vulneración del principio de contradicción.

El recurrente no fue parte en el procedimiento registral que concluyó con la revocación de su número turístico. La instancia causante del asiento 11786/2025 fue presentada por Doña A. V. E., quien actuó como presentante, sin que conste que el recurrente hubiera autorizado expresamente la solicitud de cancelación de su VUT.

La revocación de un asiento registral que afecta a los derechos de su titular sin otorgarle trámite de audiencia vulnera los principios más elementales del procedimiento registral y del derecho de defensa consagrado en el artículo 24 de la Constitución Española.

Cuarta.—Inexistencia de base normativa que imponga la revocación automática.

Ni el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, ni la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, ni ninguna otra norma de aplicación, establecen que la solicitud y obtención de un número de registro para uso no turístico de corta duración conlleve, de forma automática e imperativa, la revocación del número de registro turístico previamente inscrito sobre la misma finca.

Ambas figuras registrales -turística y no turística- coexisten en el sistema del Registro Único de Arrendamientos como modalidades diferenciadas de alquiler de corta duración, sin que el texto legal establezca una incompatibilidad o exclusión mutua expresa entre ellas cuando ambas concurren sobre una misma finca. La revocación automática carece, por tanto, de cobertura normativa habilitante.

Quinta.—Error material en la certificación de despacho.

La certificación del despacho del asiento 11786/2025 (C.S.V.: [...]), emitida igualmente el 6 de febrero de 2026, identifica el número de registro asignado para uso no turístico con el código (...), que es, precisamente, el identificador del número de registro turístico que ha sido revocado, y no el código no turístico (...)

Esta confusión de identificadores en el propio asiento revela que el procedimiento registral se tramitó con un error material grave que vicia la coherencia y validez del conjunto de operaciones practicadas.

Sexta- Derechos adquiridos e irretroactividad.

La VUT/MA(...) fue otorgada por la Junta de Andalucía antes de 2022, es decir, antes de que la Comunidad de Propietarios adoptara el acuerdo prohibitivo en asamblea de 2022. Esto tiene dos consecuencias jurídicas importantes:

La primera es que la licencia nació plenamente válida y sin ningún obstáculo estatutario en el momento de su concesión. El principio de irretroactividad (art. 9.3 CE) protege los derechos válidamente adquiridos frente a normas o acuerdos posteriores. La prohibición comunitaria de 2022 no puede proyectarse retroactivamente sobre una licencia anterior.

La segunda es que el Registro, al revocar el número turístico, está dando efecto registral a una situación (la prohibición comunitaria) que nunca debió afectar a esta licencia preexistente, vulnerando así la protección constitucional de los derechos adquiridos.

En mérito a lo expuesto,
Suplico

Que al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tenga por presentado este escrito, lo admita, y lo eleve junto con el expediente registral completo a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, para que, previos los trámites oportunos, dicte resolución estimando el presente recurso, con los siguientes pronunciamientos:

- Declarar la nulidad o ineficacia de la revocación del número de registro turístico (...), por carecer de motivación suficiente, de audiencia al titular y de base normativa habilitante.
- Ordenar la reposición del número de registro turístico al estado anterior a la revocación practicada el 6 de febrero de 2026.
- Ordenar, subsidiariamente, la rectificación del error material detectado en la certificación de despacho del asiento 11786/2025».

IV

Presentado el escrito de recurso, el registrador de la Propiedad tramitó el oportuno expediente, consignando en el informe remitido a esta Dirección General lo siguiente:

«Primero. (...)

(...) mirando el historial de la finca y aunque no traiga causa por la caducidad del mismo y a efectos aclaratorios; con fecha 12 de mayo de 2.025 don M. M. C. presenta a las nueve horas y cuarenta y dos minutos, instancia privada suscrita por el mismo, el siete de mayo del año dos mil veinticinco, por la que solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, sobre la registral número 62293, del término municipal de Mijas, motivando el asiento de presentación 4085 del diario 2025.

Con fecha 20 de mayo de 2.025, se expide nota de calificación en la que se acuerda suspender la extensión de los asientos solicitados por los defectos y en base a los fundamentos de derecho que constan en la misma (...)

Sexto. Que manteniendo en su integridad la calificación expresada en la nota motivada por la presentación de solicitud y que causó el citado asiento de presentación 4085 de 2.025, ya caducado y en cumplimiento de lo dispuesto en el

artículo 327 de la Ley Hipotecaria, tengo el honor de remitir a V.I. el presente informe, junto con los documentos que componen el expediente, instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler en la que se indica el uso no turístico de dicha finca, notas de calificación de ambos asientos, historial de la finca matriz de donde constan los Estatutos de la Comunidad.

Y en atención a ello solicito se desestime el recurso interpuesto y se confirme la calificación formulada».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 40, y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 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, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles relativa al procedimiento a seguir en la aplicación 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, y de la Orden Ministerial VAU/1560/2025 de 22 de diciembre, por la que se aprueba el modelo informativo para cada categoría y tipo de arrendamientos sujetos al artículo 10.4 del citado Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

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

Con fecha 16 de diciembre de 2025, y por vía telemática, se presentó, en el Registro de la Propiedad de Mijas número 2, instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, finca completa, uso no turístico, para la finca registral número 62.293 del término municipal de Mijas, motivando el asiento de presentación 11.786 del Diario 2025.

Con fecha 19 de diciembre de 2025, se emitió nota de calificación acordando suspender la extensión de los asientos solicitados por los defectos y en base a los fundamentos que se indicaban. El día 20 de enero de 2026, y para subsanar defectos, se aportó determinada documentación, procediéndose el día 6 de febrero de 2026 a la asignación del número de registro único de alquiler para uso no turístico solicitado.

El registrador, en su informe, indica: «(...) mirando el historial de la finca y aunque no traiga causa por la caducidad del mismo y a efectos aclaratorios; con fecha 12 de mayo de 2.025 don M. M. C. presenta a las nueve horas y cuarenta y dos minutos, instancia privada suscrita por el mismo, el siete de mayo del año dos mil veinticinco, por la que solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, sobre la registral número 62293, del término municipal de Mijas, motivando el asiento de presentación 4085 del diario 2025.

Con fecha 20 de mayo de 2.025, se expide nota de calificación en la que se acuerda suspender la extensión de los asientos solicitados por los defectos y en base a los fundamentos de derecho que constan en la misma (...)».

2. Obra en el expediente la calificación formulada el día 20 de mayo de 2025:

«Previo examen y calificación del documento presentado por C., M. M. el día doce de mayo del año dos mil veinticinco causando el asiento 4085 del diario 2025, Instancia privada suscrita por el presentante el 07/05/2025 -bajo el número 8955-; el registrador

que suscribe, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

Primero: Consta expresamente por modificación de Estatutos, inscrita en este Registro, prohibición expresa de destinar vivienda a alquiler vacacional o arrendamiento turístico, con fecha 14 de septiembre de 2005.

Fundamentos de Derecho.

I. Artículo 9.2.a punto 5.º del RD 1312/2024, de 23 de Diciembre, que indica “Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten 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, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.”

II. Artículo 1.3.b) del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico: “No podrán ser viviendas de uso turístico: 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”.

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. *Advertencia: 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 José Carlos Navajas Fuentes registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Mijas a día veinte de mayo del dos mil veinticinco».

3. Como se ha indicado, el recurso se justifica (motivación en extenso, que se da por reproducida), en estos términos:

«(...) Con fecha 6 de febrero de 2026, este Registro emitió simultáneamente dos notificaciones referidas a la finca 62293 (CRU 29044000549829):

Notificación de asignación del número de registro no turístico (...), en resolución de la instancia presentada el 16/12/2025 con asiento 11786/2025.

Notificación de revocación del número de registro turístico (...), correspondiente a la licencia autonómica VUT/MA(...), alegando como único motivo “Otros motivos de recalificación”.

Esta parte no solicitó en ningún momento la cancelación o revocación de su número de registro turístico, el cual estaba válidamente inscrito y en vigor (...).

Asimismo, alega:

«Error material en la certificación de despacho

La certificación del despacho del asiento 11786/2025 (C.S.V.: [...]), emitida igualmente el 6 de febrero de 2026, identifica el número de registro asignado para uso no turístico con el código (...), que es, precisamente, el identificador del número de registro turístico que ha sido revocado, y no el código no turístico (...).

4. Así las cosas, el *petitum* del recurso dirigido a este Centro Directivo comprende una triple petición: «- Declarar la nulidad o ineficacia de la revocación del número de registro turístico (...), por carecer de motivación suficiente, de audiencia al titular y de base normativa habilitante. - Ordenar la reposición del número de registro turístico al estado anterior a la revocación practicada el 6 de febrero de 2026. - Ordenar, subsidiariamente, la rectificación del error material detectado en la certificación de despacho del asiento 11786/2025».

Sin duda alguna, la rectificación de determinado error material es cuestión al margen del recurso (y habrá de ser llevada a término por el registrador conforme prevé y regula la legislación hipotecaria).

Pero respecto de las dos primeras peticiones, y tal como este Centro Directivo tiene declarado reiteradamente (*vid.*, por todas la Resolución de 11 de marzo de 2025), ha de tenerse en cuenta que el objeto exclusivo del recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad y Mercantil se dirige a decidir si la calificación denegatoria, ya sea total o parcial, es adecuada a derecho; no siendo posible admitir otra pretensión, como pudiera ser la procedencia o no de la práctica de una inscripción ya efectuada, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.

Por consiguiente, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados, pues, extendidos o no con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no pueden ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca (cfr. artículos 1, párrafo tercero, y 40.d) de la Ley Hipotecaria, 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil).

5. La cuestión nuclear por tanto de este recurso, gira en torno a otra afirmación que el recurrente realiza en su escrito, pues alega haber recibido del citado Registro, en fecha 6 de febrero de 2026: «Notificación de revocación del número de registro turístico (...), correspondiente a la licencia autonómica VUT/MA(...), alegando como único motivo "Otros motivos de recalificación"».

Parece evidente, también, que la calificación emitida el día 20 de mayo de 2025, suspendiendo la pretendida asignación de número de registro único de alquiler (uso turístico), no fue objeto de recurso en plazo; ni tampoco practicada la subsanación en plazo de 7 días, por lo que se producirían las consecuencias previstas en el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, a cuyo tenor:

«(...) 2. Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación 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 el acceso a ellos sin demora.

3. Si la calificación fuera desfavorable se advertirá en la misma que, transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y

la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración conforme al apartado anterior (...)

7. El régimen aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras y sus recursos será el correspondiente a la normativa hipotecaria. El régimen aplicable a las resoluciones que incluyan órdenes emitidas por la Dirección General de Planificación y Evaluación, conforme a los apartados anteriores y sus recursos administrativos, será el correspondiente a los artículos 112 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas».

6. Como decimos, tal recurso contra la calificación negativa de 20 de mayo de 2025 (más arriba transcrita) resulta evidente que no se interpuso en plazo; como tampoco ha de entenderse que se procediera a la subsanación en el citado plazo de siete días, con lo que lo lógico sería que el registrador hubiera actuado con arreglo a las previsiones del citado Real decreto 1312/2024: «(...) suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación 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 el acceso a ellos sin demora».

El recurrente, que en su escrito (extemporáneamente) dirige toda su argumentación a una calificación (de 20 de mayo de 2025) que devino firme, alega, por el contrario, que el día 6 de febrero de 2026 se le notificó la revocación del número de registro único de alquiler turístico asignado en su día (al mismo tiempo que se asignaba el no turístico). Actuación que, de haberse producido en estos términos, sería claramente irregular por parte del registrador y pudiera derivar en determinadas consecuencias al margen de este recurso.

En efecto, y por ser claramente de utilidad su solución a la resolución del presente, la revocación de un número de registro único de alquiler, una vez asignado (por la falta de depósito del resumen anual, o por incongruencia del dijimos en la resolución de consulta vinculante), ha de ser ineludiblemente notificada al interesado. Y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de febrero de 2026, de la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles relativa al procedimiento a seguir en la aplicación del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, viene a contemplar dos casos bien distintos: la cancelación de la nota marginal por falta de depósito, y el supuesto de no correspondencia con el uso asignado o con el número de huéspedes permitido, o cualquier otro defecto a juicio del registrador/a; siendo el plazo para subsanar los defectos existentes en el modelo depositado el general de sesenta días hábiles de vigencia del asiento de presentación. Y los plazos de calificación y subsanación los generales de la legislación hipotecaria.

Dicho lo cual, si se parte de la extemporaneidad del recurso contra una calificación de mayo de 2025, y del hecho de que se hubiera comunicado al interesado la suspensión de la asignación de número de registro único de alquiler turístico pretendida, por no haberse subsanado los defectos indicados en la citada calificación, procedería, sin más, la desestimación del presente recurso.

7. Sucede, por contra, que el recurrente indica que se le ha notificado la revocación de un número de registro único de alquiler turístico, precisamente en la misma fecha en la que se asignaba el número de registro único de alquiler no turístico (abstracción hecha del señalado error en la numeración), en base –indica– a una «recalificación».

Y no poca confusión, añade al caso el tenor del informe del registrador cuando señala: «(...) Sexto. Que manteniendo en su integridad la calificación expresada en la nota motivada por la presentación de solicitud y que causó el citado asiento de presentación 4085 de 2.025, ya caducado (...)».

Si el asiento está caducado, y la calificación es de fecha 20 de mayo de 2025, no cabe recurso alguno ni defender una nota que ha devenido firme. Y si lo que se hizo en fecha 6 de febrero de 2026 es revocar unilateralmente un número de registro único de

alquiler asignado, y no suspendido en aplicación de las previsiones del artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, también se estaría ante una actuación irregular.

Pero ocurre que el recurso no es cauce para la impugnación de asientos ya practicados, por lo que la única vía procedente en derecho para el interesado sería la de acudir a los tribunales, dada la salvaguardia de los asientos registrales que proclama el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria. Por supuesto, también sería posible realizar una nueva presentación que diera inicio al procedimiento registral.

Y todo ello, obviamente, al margen de la eventual responsabilidad en que hubiera podido incurrir el registrador, algo que no corresponde, ahora y en este trámite, dilucidar.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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