

## **B. Tratamiento registral de la vivienda protegida**

**Rocío Perteguer Prieto**

*Directora de Medio Ambiente, Consumidores  
y Usuarios del Colegio de Registradores  
de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles  
de España. Registradora de la Propiedad.  
rperteguer@registradores.org*

**Resumen:** *En los últimos tiempos la vivienda de protección oficial ha sido centro de los debates públicos sobre vivienda. La proximidad de otras figuras por sus regulaciones limitativas, así como el tratamiento recibido en la nueva Ley 12/2023, de 24 de Mayo, por el Derecho a la Vivienda junto con otros fenómenos sociales como los alquileres turísticos y la okupación, son hechos más que suficientes para realizar una revisión doctrinal sobre la materia, cuya aproximación se pretende en este capítulo.*

**Palabras clave:** *Vivienda Protegida, vivienda de protección oficial, limitaciones de transmisión, Fondos Next Generation, Okupación, alquiler turístico, oferta de viviendas, acceso a la vivienda, Registro de la Propiedad, Registro electrónico.*



**Abstract:** *Government subsidized housing is a special regime of subsidized housing in our legal system that has special limitations not only in terms of its initial configuration but also in relation to its destination and subsequent transfer. The new social trends in housing, the reduction in the supply of long-term rental housing, as well as the growing difficulty for more and more social strata to access housing make it relevant to study this institution not only from the perspective of its legal regime but also from the social perspective of existing demand and the contribution of the Land Registry to the promotion of the same and the guarantee and transparency in the subsidized housing market.*

**Keywords:** *Subsidized housing, social housing, transfer limitations, Next Generation Funds, Squatting, tourist rental, housing supply, access to housing, Land Registry, Electronic Registry.*

**Sumario:** 1. Introducción. 2. Reflejo registral de las operaciones relativas a Vivienda de protección oficial. 3. Repercusión registral de limitaciones legales por Fondos Next Generation. 4. Vivienda de protección oficial y «okupación». 5. Vivienda de protección oficial y alquiler turístico. Bibliografía.

## 1. INTRODUCCIÓN

La existencia de las viviendas de protección oficial como mecanismo garantista de utilidad y bohomía para posibilitar el acceso a la vivienda de las clases sociales más desfavorecidas y vulnerables de nuestra sociedad es admitido tradicionalmente por la doctrina urbanística, jurídica, social y política desde el nacimiento de su configuración.

Las viviendas de protección oficial son una subcategoría de las viviendas protegidas y que conviene distinguir de otras figuras jurídicas similares pero muy cercanas como son las «viviendas sociales».

El concepto de vivienda social en España se desarrolla principalmente a través de varias normativas. Una de las más importantes es el Real Decreto 2960/1976, que aprueba el texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial. Este decreto establece las características técnicas y económicas de la vivienda social, así como su régimen de financiación y los condicionamientos subjetivos de sus destinatarios.

Además, la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015) también incluye definiciones y regulaciones relacionadas con la vivienda



social. Esta ley se enfoca en garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, tal como se establece en el artículo 47 de la CE.

La regulación de las viviendas sociales nace con el objetivo de flexibilizar el acceso a este tipo de viviendas, así como incentivar la gestión de las mismas no solo por las instituciones competentes en la materia sino también por el sector privado para su gestión. Los requisitos de transmisión de las mismas son más flexibles que las VPO, aunque sin embargo a través de la normativa de carácter especial de los últimos años se han incrementado las limitaciones a su libre disposición.

El TC tiene declarado que la función social de la propiedad constituye un elemento estructural o inherente del derecho de propiedad privada que delimita su contenido, siempre y cuando se respete su contenido esencial (art. 53-1 de la CE). Utilidad individual y función social definen, por tanto, de forma conjunta, el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría y tipo de bienes y, por ello, el contenido de la propiedad de una vivienda libre no es el mismo que el de una vivienda sometida a algún régimen de protección oficial.

Ese contenido de la propiedad de las viviendas protegidas, dado el actual marco competencial de la CE, que atribuye la competencia en materia de urbanismo y vivienda a las Comunidades Autónomas (art. 148-3), dependerá de lo que legisle cada una y, por tanto, será diferente en cada una de ellas.

No obstante lo anterior, sigue constituyendo un problema importante en las transmisiones inter vivos de las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas, el incumplimiento de los requisitos legales de precio y condiciones de los adquirentes, así como en general el uso efectivo de las mismas, lo que tiene como consecuencia que viviendas de protección oficial acaben en muchas ocasiones siendo propiedad de titulares o usadas por personas para los que no están destinadas y se incumpla, por tanto, su función social de proporcionar un hogar digno y adecuado a las familias de menores recursos económicos (arts. 33 y 47 de la CE).

Este efecto es debido fundamentalmente a una inadecuada e incompleta regulación de los efectos civiles y consecuencias registrales de las expresadas limitaciones y de los derechos de adquisición preferente que se conceden a la Administración, inadecuación que cobra especial gravedad tratándose de viviendas de promoción pública.

Desde el punto de vista registral, la diversidad de regímenes de protección oficial existentes, la variada regulación de sus efectos en cada Comunidad Autónoma, la regulación vigente sobre financiación de acceso a la vivienda que afecta incluso a viviendas libres pues se conceden atendiendo a la persona y no a la vivienda, la coexistencia de normativas estatales con otras autonómicas, y el carácter urgente con que han sido elaboradas



muchas de ellas; constituyen un entramado legislativo confuso en sus consecuencias e insuficiente en términos de eficacia<sup>(1)</sup>.

## 2. REFLEJO REGISTRAL DE LAS OPERACIONES RELATIVAS A VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

La constancia de las Viviendas de Protección Oficial en el Registro de la Propiedad, obedecen principalmente a tres momentos de la vida de la vivienda como son:

- La calificación provisional de Vivienda de protección oficial.
- La calificación definitiva de Vivienda de protección oficial.
- La descalificación de Vivienda de protección oficial.

En relación al primer aspecto el reflejo registral de dicha situación de **calificación provisional** lo encontramos regulado con carácter nacional en el artículo 16 del RD 3148/1978 de Construcción, Financiación, Uso, Conservación y Aprovechamiento de Viviendas de Protección Oficial. En el que se configura la certificación registral como uno de sus documentos complementarios, certificando así el Registrador de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto.

En virtud del artículo 9 de la LH se permite la constancia urbanística y administrativa de la finca, esta «calificación provisional», es objeto de constancia mediante nota marginal en la finca en cuestión para lo que se deberá aportar el correspondiente certificado administrativo. Los efectos de esta constancia, sin embargo, se limitan a impedir que surja un tercero protegido por la fe pública registral, al que no le serían aplicables las limitaciones dispositivas características de las viviendas protegidas si se llega a obtener la calificación definitiva, quedando así vinculado por el conocimiento efectivo de haberse expedido dicha certificación para el inicio del proceso de calificación.

En relación a su cancelación sería de aplicación los plazos y supuestos previstos en el artículo 74.3 del RD 1093/97 de acceso de los actos de naturaleza urbanística al Registro de la Propiedad<sup>(2)</sup>.

---

(1) VALERO FERNÁNDEZ-REYES, A., 2007.

(2) «La nota marginal podrá cancelarse:

a) En virtud de certificación administrativa de la que conste que se han cumplido las condiciones impuestas o de solicitud del titular a la que se acompañe aquella o la documentación acreditativa del acuerdo obtenido por acto presunto, conforme a lo dispuesto en la Ley.



En cuanto a la vigencia registral de la constancia de esta calificación, las diferentes legislaciones de las Comunidades Autónomas establecen plazos para que el promotor de vivienda de protección oficial trámite la solicitud de calificación definitiva, estableciendo plazos de resolución diferentes las distintas Administraciones autonómicas para la obtención de la calificación definitiva.

En relación a la **calificación definitiva**, es de gran importancia su constancia por nota marginal en el Registro de la Propiedad, por un lado porque determina ya la posibilidad de hacer constar en el mismo por parte del Registrador de todas aquéllas condiciones impuestas en el régimen jurídico concedido (bonificaciones fiscales a cuya devolución puede estar afecta la finca en caso de incumplimiento de las limitaciones establecidas, incumplimientos de determinados requisitos sobrevenidos y descubiertos con posterioridad..etc). Además, la constancia de la calificación definitiva de la vivienda de protección oficial determina también la apertura de la calificación en relación a las limitaciones de transmisión de la misma legalmente establecidas, así como de las necesarias notificaciones a la administración en el caso de tanteos y retractos legales<sup>(3)</sup> establecidos en favor de la misma o en casos legalmente previstos de forma subsidiaria por la Legislación autonómica que sea de aplicación y sin perder de vista también las notificaciones de derecho civil subsidiario como en el caso de tanteos y retractos arrendaticios en favor del arrendatario en el caso de que la vivienda de protección oficial que se pretende enajenar esté alquilada.

La cédula de calificación administrativa es el elemento esencial para hacer constar en el Registro dicha situación, previamente deberá de constar inscrita la obra en construcción ya que la propia norma exige para su concesión por parte de la Administración de la calificación definitiva este inicio de constancia en el registro de la Obra nueva en construcción. Así pues, el momento de hacer constar dicha situación definitiva será con la declaración de la obra nueva finalizada en el Registro acompañándola entre otros documentos de la referida certificación administrativa definitiva de calificación.

A partir de este momento ya sabemos que estas viviendas pueden ser ocupadas por ciudadanos idóneos en régimen de alquiler o de propiedad.

---

b) Cuando la licencia sometida a condición impusiere cualquier tipo de deberes al titular de la finca y no señalare plazo de cumplimiento de los mismos, ni tampoco fuere la condición de naturaleza definitiva, la nota se cancelará por caducidad transcurridos cuatro años desde su fecha. En caso de que en la licencia se hubiere señalado plazo, la caducidad de la nota se producirá transcurridos dos años a contar desde la fecha de cumplimiento de aquél».

(3) Recordar aquí que muchas de Autonomías (Por ejemplo, Cataluña y Valencia) han regulado derechos de adquisición preferente a favor de la administración en el caso de venta de estas viviendas para minorar así la pérdida de inmuebles destinados a vivienda protegida.



Suelen ir acompañados en el caso de su adquisición de determinados préstamos hipotecarios «blandos» es decir con las condiciones de financiación impuestas por la administración autonómica o el gobierno pero que se comercializan a través de entidades financieras colaboradoras. Así estas hipotecas están sujetas también a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Siendo curioso así, que nos hallamos ante un supuesto en los que no hay negociación y la autoría del clausulado hipotecario es diferente del prestamista/depositante que concede el crédito que no puede tocar dichos modelos. Dichos modelos son objeto de transparencia material a través del Registro General de Condiciones de la Contratación posibilitando a través del mismo su conocimiento por parte de las asociaciones de usuarios para el ejercicio de acciones colectivas sobre la materia, ya que en este caso ni el asesoramiento ni la negociación afectarán al clausulado en el momento de la negociación ya que el propio prestamista no las puede modificar. Sería recomendable que en este estado de hecho y habida consideración de las iniciativas legales en materia de simplificación administrativa que están realizando las diferentes administraciones así como el Gobierno central, se suprimieran los requisitos de forma y procedimientos previos a la constitución de la hipoteca por su inscripción en el registro<sup>(4)</sup> (acta de información previa, escritura pública y actos jurídicos documentados) para poder celebrar este contrato depositado en un Registro Jurídico de cláusulas generales directamente por las partes entre las que no cabe la negociación ya que han sido impuestas por tercero, y solo cabe aceptar o no la adjudicación de la vivienda y en caso necesario la financiación ofrecida por la administración, ahorrando así costes, impuestos y procedimientos al ciudadano, mediante su relación directa garantizada por medios electrónicos como establece la LH tras la modificación operada en este último año culminando el proceso del Registro electrónico.

Finalizando en este estado, en cuanto a la duración de la nota marginal de calificación definitiva, el plazo será el del respectivo régimen según el tipo de viviendas protegidas, y según el artículo 146 del Reglamento de Viviendas de protección Oficial de 24 de julio de 1968, *«el mero transcurso del plazo contado desde la calificación definitiva de Viviendas de Protección Oficial, determinará sin necesidad de declaración especial, la extinción de cuantas limitaciones impone este régimen legal, [...], cancelándose de oficio en el Registro de la Propiedad las*

---

(4) Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil en su artículo 1875 consagra el carácter constitutivo de la inscripción para el nacimiento de la hipoteca:

«Además de los requisitos exigidos en el artículo 1.857, es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad».



*afecciones que se hubieren producido como consecuencia de los dispuestos en el artículo 99 del Reglamento».*

En cuanto a la transmisión de la vivienda de VPO cabe resumir las siguientes consideraciones:

En el caso de presentación de las Cédulas de Calificación Definitiva de promociones de edificios, acabadas hace mucho tiempo, cuando ya han existido transmisiones de las distintas viviendas que lo componen. Nos podemos preguntar si se puede hacer constar dicha calificación o se considera que el tercero que ha adquirido está protegido en todos los casos. Así distinguimos:

a) Cuando en la licencia de obras del edificio se hizo constar en el Registro el destino a vivienda de protección oficial y dicho destino consta conforme a lo dispuesto en el (art. 16 del RD 3148/1978), debe entenderse que, siempre que la nota marginal respectiva no haya caducado, es inscribible la calificación definitiva pues los sucesivos adquirentes han tenido conocimiento de la posibilidad de que existiera o recayera calificación definitiva.

b) No consta la calificación y se han transmitido las viviendas. No se puede en este caso hacer constar el régimen sin el consentimiento de los propietarios por aplicación de los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a los principios de tracto sucesivo y de legitimación<sup>(5)</sup>.

En cuanto a la **descalificación** de la Vivienda de protección oficial. En este punto hay que tener en cuenta que la legislación nacional pretendió imponer a través de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda la garantía de que la vivienda protegida, ya sea social o de precio limitado, no pudiera descalificarse, salvo en el supuesto de viviendas promovidas sobre suelos cuya calificación urbanística no impusiera dicho destino y que no contara con ayudas públicas para su promoción, o en aquellos casos que excepcionalmente se justificara de acuerdo con la normativa autonómica, no pudiendo ser en tales supuestos excepcionales, el periodo de calificación ser inferior a treinta años. En el resto de los supuestos en los que la calificación urbanística del suelo impusiera dicho

---

(5) Y de los principios de fe pública e inoponibilidad (artículo 34 y 32 de la Ley Hipotecaria), según los cuales, en términos generales, aquellos actos inscribibles no inscritos no perjudican a tercero. Además, los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria), lo que determina que los mismos producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Y, por último, el artículo 13 de la Ley Hipotecaria dispone que las limitaciones del dominio, y el carácter de VPO lo es, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca sobre la que recaigan



destino, ésta no podría modificarse como tampoco podrían descalificarse las viviendas sobre dichos suelos<sup>(6)</sup>.

Surgía así un ámbito temporal perpetuo, en cuanto a la imposibilidad general de descalificación en los supuestos mencionados, si bien el legislador nacional se quiso «curar en salud» en relación al difuso límite competencial atribuyendo a las comunidades autónomas la posibilidad de establecer la posibilidad de descalificación (pero siempre con el límite de los 30 años). Dicha limitación «ad perpetuam» ha quedado recientemente sin efecto por haberse declarado nulo por Sentencia del TC 79/2024, de 21 de mayo<sup>(7)</sup>.

La documentación registral de la descalificación del edificio en su conjunto o de alguna de sus viviendas, si ella es aceptada de forma legal (en algunas Comunidades Autónomas el régimen de protección dura toda la vida útil de las viviendas y se prohíbe la descalificación anticipada), es fundamental, ya que la misma establece la cancelación de las limitaciones y prohibiciones a la capacidad de disponer de las viviendas y la eliminación de los derechos de adquisición preferente de las Administraciones.

Asimismo, la inclusión en el Registro de la Propiedad de la descalificación de las viviendas, posibilitaría supervisar a la Administración la devolución por el interesado de todas las ayudas y subvenciones que recibiera la vivienda descalificada, ya que su constancia requeriría la resolución administrativa que confirme su reembolso. Asimismo, el Registro proporciona información a la Administración sobre todas las operaciones realizadas en relación con las fincas, y que posibilita a la misma el cálculo de la suma a reintegrar.

La descalificación, por lo demás, puede ser voluntaria, (salvo que la legislación autonómica respectiva lo prohíba expresamente), o descalificación con carácter de sanción.

La constancia en el Registro de la Propiedad de la descalificación voluntaria de la vivienda se realizará mediante la presentación de la instancia privada por el interesado junto con la resolución administrativa de la descalificación.

No obstante la regla general anterior, hay que tener en cuenta los supuestos, de prohibición de descalificación voluntaria exigidos en las legislaciones autonómicas o en el caso de viviendas sujetas a determinados régimen especiales de protección con ocasión de las ayudas previstas no solamente para su adquisición o alquiler sino también con ocasión de las ayudas dadas a su rehabilitación o construcción que examinaremos con posterioridad.

(6) Exposición de Motivos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

(7) <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203&b=23&tn=1&p=20240624#a1-8>.





Otro supuesto previsto también es el caso de la descalificación como sanción. En aquellas ocasiones en las que el destino o finalidad de la vivienda protegida fuera frustrado por no ser destinada a satisfacer las necesidades de vivienda permanente del concesionario de la misma (ya sea en propiedad ya en alquiler), las administraciones públicas pueden proceder a la descalificación de la misma para provocar la pérdida de ayudas, bonificaciones fiscales y subvenciones con la consecuente obligación de devolución de las mismas y en último caso a su ejecución real, habida consideración de la afección que se produce del propio inmueble al cumplimiento de las referidas obligaciones legales por el mero hecho de la calificación así como de las condiciones inscritas en la misma.

### 3. REPERCUSIÓN REGISTRAL DE LIMITACIONES LEGALES POR FONDOS NEXT GENERATION

Dentro de los planes más recientes y vigentes del Gobierno en materia de vivienda nos encontramos con dos normas básicas en materia de vivienda como son el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025<sup>(8)</sup> y el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia<sup>(9)</sup>.

En los referidos planes y programas el legislador en aras de dotas de mayor transparencia a las viviendas objeto de protección y para favorecer simultáneamente la puesta en el mercado de vivienda asequible y sostenible ha lanzado determinadas ayudas para cuyo acceso es obligatorio su constancia de destino previo a la función social para la que se determina (alquiler para menores de 25, o mayores de 65, coliving para mayores, personas vulnerables...) llegando en algunos casos a financiar en vivienda privada su rehabilitación integral relativa a eficiencia energética (envolvente, aislamiento, climatización...) así como en materia de accesibilidad siempre que su finalidad sea el destino en alquiler o puesta en el mercado de vivienda social o destinada a los colectivos señalados, siendo obligatorio para su percepción la constancia de la limitación de destino en el Registro de la Propiedad.

Ahora nos podemos preguntar ¿Cuál es la diferencia principal con las viviendas de protección oficial? La mayor flexibilidad en estas últimas, por

---

(8) <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-802>.

(9) <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-16233>.



los motivos obvios de incentivo a los propietarios para la rehabilitación y por otro lado la de fomentar el acceso de este tipo de viviendas a una renta limitada y/o para unos colectivos y/o destinos concretos. De este modo el propietario que ve minorado el ingreso por la renta de alquiler por un precio limitado se ve favorecido y compensado por el régimen de ayudas y subvenciones que obtiene para revalorizar notablemente su vivienda a un coste muy bajo.

Esta constancia obligatoria en el Registro de la Propiedad por nota marginal de dichas limitaciones se realiza en el mismo mediante instancia privada en la que se solicita su constancia como requisito previo para la obtención de la ayuda. Dichas notas marginales no tienen por objeto la limitación de disposición por parte del propietario de la vivienda (a diferencia de la VPO en el que protege el registrador el derecho de la Administración exigiendo su consentimiento o autorización) pudiendo en estos casos la vivienda ser transmitida y sin límites de precios ni régimen de autorización, sino que tienen por objeto determinar una vinculación a este destino, de tal modo que si bien puede ser objeto de transmisión no puede serlo de arrendamiento diferente del previsto o de alquiler a un colectivo diferente.

Así podemos citar como ejemplos de mayor uso las siguientes notas marginales en la materia junto con su regulación<sup>(10)</sup>:

Nota marginal de destino de alquiler social o venta por precio asequible:

- artículo 60.1 párrafo segundo Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Nota marginal de derecho de retorno (que está siendo utilizada en áreas de rehabilitación masivas):

- DA8.<sup>a</sup> LAU; artículo 15RH; artículo 18.1 e y 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Nota marginal de destino a arrendamiento o cesión de uso por, al menos 25 años:

- Artículo 25 pfo 3.º del Plan Estatal de la Vivienda 2018-2021 (en el marco del programa de fomento del alquiler de la vivienda).

---

(10) <https://sede.registradores.org/sede/sede-corpme-web/informacion-y-ayuda/instancias-presentacion/propiedad>.

Nota marginal de destino a arrendamiento o cesión de uso por, al menos 40 años:

- Artículo 66 pfo 1.<sup>a</sup> del Plan Estatal de la Vivienda 2018-2021 (en el marco del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad).

Nota marginal de calificación definitiva de VPO:

- Artículo 99 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre.

#### 4. VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL Y «OKUPACIÓN»

Dentro de los problemas generales que acontecen en materia de vivienda en nuestro país y con diferente presión según las zonas geográficas nos encontramos con el problema de la «okupación». En relación a la misma, ha llegado a haber movimientos más o menos incluso simpatizantes con dichas prácticas ilegales, llegándose a la situación en la cual cuando un propietario se veía privado de su derecho de propiedad mediante la mera okupación de su vivienda por un tercero, transcurridas 48 horas de la misma no podía proceder ni tan siquiera al corte de los suministros básicos de la vivienda por considerarse un tipo de delito penal de coacciones para obtener la restitución de su propiedad que debía de ser declarada judicialmente junto con el lanzamiento del «okupa» en un largo proceso judicial. De esta problemática no ha estado exenta la vivienda de protección oficial<sup>(11)</sup>, en cuyo caso la okupación al realizarse sobre viviendas financiadas, subvencionadas o creadas para un fin social y con el dinero de los contribuyentes se producía en definitiva sobre un patrimonio de los ciudadanos y sobre las inversiones del estado frustrando además las oportunidades de acceder a las mismas a las personas que legítimamente habían acreditado su situación y cumplimiento de requisitos para optar a las mismas, castigando así un sistema permisivo al ciudadano cumplidor frente al incumplidor que podían tener o no como nexo común un estado de necesidad de vivienda.

Esta situación ha sido abordada por las Administraciones también no solamente para evitar la okupación de viviendas públicas sino también

---

(11) [https://www.elconfidencial.com/espana/andalucia/2022-05-07/andalucia-okupacion-vpo\\_3419399/](https://www.elconfidencial.com/espana/andalucia/2022-05-07/andalucia-okupacion-vpo_3419399/).

para incentivar la denostación de dichas prácticas de okupación llegando en algunas de las legislaciones autonómicas a excluir a okupas como beneficiarios de las adjudicaciones de una vivienda pública. Es decir, toda aquella persona condenada por un delito de okupación no podrá optar a una vivienda de protección oficial como por ejemplo ocurre en Andalucía tras la reciente modificación del decreto que regula el Plan de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, más conocido como Plan Vive. Si bien en esta norma hay alguna excepción curiosa. Por ejemplo, las familias en circunstancias de vulnerabilidad avaladas por los servicios sociales sí podrán tener derecho a una vivienda de protección a pesar de tener antecedentes por okupación.

En este aspecto, cabe destacar que, los juzgados han recibido en los últimos cinco años casi 17.000 demandas por okupación ilegal de viviendas en toda España. Según los datos del CGPJ, entre el tercer trimestre de 2018 y el segundo trimestre de este año 2024, se han contabilizado 17.264 ingresos de procedimientos de este tipo en los Juzgados de Instrucción y Primera Instancia, con una media de 9 demandas al día. No estando exentas de esta problemática las viviendas de protección oficial.

## 5. VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL Y ALQUILER TURÍSTICO

Otra de las cuestiones que inciden de forma directa en la vivienda en general y en las viviendas de protección oficial en particular, es el alquiler turístico. Las viviendas destinadas a alquiler turístico y de corta estancia, que se comercializan a través de las plataformas online en la mayoría de los casos, así como la llamada economía colaborativa recae también sobre este tipo de viviendas siendo este uso contrario a su naturaleza, habida consideración de que la concesión de las referidas viviendas a los adjudicatarios de las mismas obedece a una situación de necesidad de vivienda permanente y conlleva el cumplimiento de dicha situación (so pérdida de los beneficios concedidos) y no entra en su esfera el realizar un negocio lucrativo con la misma (con su uso) puesto que ello implica que el oferente tiene otra morada donde residir además de la vivienda de protección oficial. Así, en zonas de gran presión turística nos encontramos con que un gran número de viviendas sujetas a un régimen de protección oficial y que han sido sufragadas con el dinero de todos para una finalidad concreta sirven de elemento de negocio lucrativo para el adjudicatario de forma contraria a su fin natural. Dicho fraude contra el erario público y las políticas sociales.



## BIBLIOGRAFÍA

- AA. VV. (Rams Albesa, Dir. Lacruz Bescós / Vigil de Quiñones Otero, Coords). *Tratado de Derecho civil. Tomo X. La fe pública registral*. Dykinson, Madrid 2021.
- (Murga Fernández, J. P., y Vigil de Quiñones Otero, D.) *Manual de Derecho registral inmobiliario*. Aranzadi, Cizur menor 2024.
- ARNÁIZ EGUREN, R., «Notas sobre el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones en la facultad de disponer sobre viviendas acogidas la Protección Oficial. Comentario al artículo 27 del RD 1392/1991, de 21-12». *Boletín del Colegio Nacional de Registradores*, núm. 295, 1992.
- BALLESTEROS ALONSO, M., «La enajenación de viviendas de VPO por parte de los Ayuntamientos», (BCNR-277, 1991).
- *Cuadernos de legislación sobre vivienda de protección oficial*. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. [https://boe.es/buscar/legislacion.php?campo%5B2%5D=tit&dato%5B2%5D=viviendas%20de%20protecci%C3%B3n%20oficial&accion=Buscar&checkbox\\_solo\\_tit=S&sort\\_field%5B0%5D=PESO&sort\\_order%5B0%5D=desc](https://boe.es/buscar/legislacion.php?campo%5B2%5D=tit&dato%5B2%5D=viviendas%20de%20protecci%C3%B3n%20oficial&accion=Buscar&checkbox_solo_tit=S&sort_field%5B0%5D=PESO&sort_order%5B0%5D=desc).
- BALLESTEROS ALONSO, M., *La colaboración público-privada y el reto de la vivienda. Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2023*. Instituto de Estudios Economicos, Madrid, 12 de febrero, de 2024.
- *La vivienda protegida y el alquiler social en España*. Estudio Monográfico Defensor del Pueblo. Separata del volumen II del Informe anual 2018. Madrid.
- GARCÍA GARCÍA, *Código de la Legislación Inmobiliaria y del Registro Mercantil*. 7.ª Ed. Civitas, 2011.
- HERNÁNDEZ CRESPO, C., «Viviendas de protección oficial». *Boletín del Colegio Nacional de Registradores*, núm. 211, 1985.
- NASARRE AZNAR, S., *Sobre la crisis de la vivienda: la protección de la propiedad privada favorece la igualdad y promueve la libertad y la democracia*. Revista economistjurist. Artículo 22 de Septiembre, de 2024.
- PERTEGUER PRIETO, R., «Ley por el derecho de vivienda y posibles aportaciones del registro de la propiedad para su mejora técnica.» Revista del Instituto de Estudios Económicos, ISSN 0210-9565, núm. 3, 2022 (Ejemplar dedicado a: La necesidad de garantizar la propiedad privada en España como condición para la mejora del mercado del alquiler. Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2021Revista), pp. 79-91.
- REBOLLEDO VARELA, A. L., «El derecho constitucional de acceso a la vivienda: la adquisición y transmisión de las viviendas de protección pública». En AA. VV. (Guilarte Gutiérrez, Coord) *Propiedad y Derecho Civil*, Colegio Nacional de Registradores, Madrid 2006, pp. 151-158.
- VALERO FERNÁNDEZ-REYES, A., «Aspectos registrales del régimen de viviendas protegidas: su aplicación a la legislación de la Comunidad de Madrid.» *Cuadernos del Seminario Carlos Hernández Crespo*. Núm. 13. enero-marzo 2007.
- Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de ac-



tuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos.

