

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14980 *Resolución de 20 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra las notas de calificación de la registradora de la propiedad de Málaga n.º 8, por las que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración de uso turístico, por constar en el Registro, mediante nota al margen de la finca matriz, que el edificio al que las fincas pertenecen tienen concedida cédula de calificación definitiva de vivienda de protección oficial.*

En el recurso interpuesto por don V. M. C. M., en nombre y representación de la mercantil «R.U.STO Tomas, S.L.U.», contra las notas de calificación de la registradora de la Propiedad de Málaga número 8, doña Almudena Souvirón de la Macorra, por las que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración de uso turístico, por constar en el Registro, mediante nota al margen de la finca matriz, que el edificio al que las fincas pertenecen tienen concedida cédula de calificación definitiva de vivienda de protección oficial.

Hechos

I

Con fecha 16 de diciembre de 2025, se remitieron telemáticamente y se presentaron en el Registro de la Propiedad de Málaga número 8 instancias de asignación de registro de alquileres de corta duración de la misma fecha, según los asientos 5.054 y 5.055 del Diario 2025, y con fecha 18 de diciembre de 2025, se remitieron telemáticamente y se presentaron instancias de asignación de registro de alquileres de corta duración de la misma fecha, según los asientos 5.086, 5.088, 5.089, 5.091, 5.092, 5.096, 5.097, 5.098, 5.099 y 5.100 del Diario 2025.

II

Presentadas dichas instancias en el Registro de la Propiedad de Málaga número 8, fueron objeto de sendas notas de calificación negativa emitidas el día 29 de diciembre de 2025:

«Hechos:

Según nota al margen de la inscripción 2.^a extendida con fecha veinticinco de septiembre de dos mil uno de la finca matriz del edificio, registral 24.795 de la Sección 4.^a, el edificio al que la finca pertenece tiene concedida cédula de Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial, expedida el veintidós de junio del año 2001, en el expediente número 29-PO-G-00-107/96.–

Fundamentos de Derecho:

Señala el artículo 1 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, en su apartado 3, que “No podrán ser viviendas de uso turístico: a) 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. 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. c) Las unidades de alojamiento situadas en los establecimientos de alojamiento turístico que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio. d) Las viviendas reconocidas en situación de 'asimilado a fuera de ordenación', salvo autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal para el cambio de actividad, conforme a la legislación urbanística y ambiental.”.

Señala el artículo 2 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, que “1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, se entiende por vivienda protegida la que, sujeta a un precio máximo de venta o alquiler, se destine a residencia habitual y permanente, tenga la superficie útil o construida establecida para cada programa en los correspondientes planes de vivienda y suelo y cumpla los restantes requisitos previstos en las disposiciones que resulten de aplicación, y sea calificada por el correspondiente ayuntamiento como tal de conformidad con la normativa autonómica.”.

Artículos 8 y 9 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. Así pues, en el presente caso, tratándose de una vivienda sometida a un régimen de protección pública no puede ser destinada a vivienda de uso turístico.

Así pues, en el presente caso, tratándose de una vivienda sometida a un régimen de protección pública no puede ser destinada a vivienda de uso turístico.

Se suspende la práctica de la nota marginal en el folio de la unidad con la constancia del número de registro y su categoría y tipo, hasta tanto no se subsane el defecto señalado, que tiene el carácter de subsanable.—Con la advertencia de que conforme al artículo 10 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, si no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador 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.—

Contra esta calificación (...)

Málaga a fecha de la firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Almudena Souvirón de la Macorra registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 8 de Málaga a día veintinueve de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra las anteriores notas de calificación, don V. M. C. M., en nombre y representación de la mercantil «R.U.STO Tomas, S.L.U.», interpuso un único recurso el día 30 de enero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente

«I. Recurrente Entidad: R.U.STO Tomas S.L.U, (...)
Representante: V. M. C. M. (...)

II. Acto recurrido.

Registro: Registro de la Propiedad de Málaga número 8.

Registrador/a: Dña. Almudena Souvirón de la Macorra.

Finca registral: 24841, Código Registral Único: 29026000327287.

Asiento de presentación: número 5055 y diario 2025.

Título presentado: Instancia por la que se interesó la constancia registral/nota marginal del número de Registro Único de Arrendamientos y de la condición de "Apartamento Turístico" de la finca.

Nota de calificación: de fecha 30/12/2025, que acuerda la suspensión/denegación de la práctica solicitada por los motivos que en ella se expresan.

Fecha de notificación: 29/12/2025.

Registro: Registro de la Propiedad de Málaga número 8.

Registrador/a: Dña. Almudena Souvirón de la Macorra.

Finca registral: 24847, Código Registral Único: 29026000327317.

Asiento de presentación: número 5088 y diario 2025.

Título presentado: Instancia por la que se interesó la constancia registral/nota marginal del número de Registro Único de Arrendamientos y de la condición de "Apartamento Turístico" de la finca.

Nota de calificación: de fecha 30/12/2025, que acuerda la suspensión/denegación de la práctica solicitada por los motivos que en ella se expresan.

Fecha de notificación: 29/12/2025.

Registro: Registro de la Propiedad de Málaga número 8.

Registrador/a: Dña. Almudena Souvirón de la Macorra.

Finca registral: 24845, Código Registral Único: 29026000327300.

Asiento de presentación: número 5086 y diario 2025.

Título presentado: Instancia por la que se interesó la constancia registral/nota marginal del número de Registro Único de Arrendamientos y de la condición de "Apartamento Turístico" de la finca.

Nota de calificación: de fecha 30/12/2025, que acuerda la suspensión/denegación de la práctica solicitada por los motivos que en ella se expresan.

Fecha de notificación: 29/12/2025.

Registro: Registro de la Propiedad de Málaga número 8.

Registrador/a: Dña. Almudena Souvirón de la Macorra.

Finca registral: 24843, Código Registral Único: 29026000327294.

Asiento de presentación: número 5054 y diario 2025.

Título presentado: Instancia por la que se interesó la constancia registral/nota marginal del número de Registro Único de Arrendamientos y de la condición de "Apartamento Turístico" de la finca.

Nota de calificación: de fecha 30/12/2025, que acuerda la suspensión/denegación de la práctica solicitada por los motivos que en ella se expresan.

Fecha de notificación: 29/12/2025.

Registro: Registro de la Propiedad de Málaga número 8.

Registrador/a: Dña. Almudena Souvirón de la Macorra

Finca registral: 24963, Código Registral Único: 29026000327898.

Asiento de presentación: número 5089 y diario 2025.

Título presentado: Instancia por la que se interesó la constancia registral/nota marginal del número de Registro Único de Arrendamientos y de la condición de "Apartamento Turístico" de la finca.

Nota de calificación: de fecha 30/12/2025, que acuerda la suspensión/denegación de la práctica solicitada por los motivos que en ella se expresan.

Fecha de notificación: 29/12/2025.

Registro: Registro de la Propiedad de Málaga número 8.

Registrador/a: Dña. Almudena Souvirón de la Macorra.
Finca registral: 24969, Código Registral Único: 29026000327928.
Asiento de presentación: número 5096 y diario 2025.

Título presentado: Instancia por la que se interesó la constancia registral/nota marginal del número de Registro Único de Arrendamientos y de la condición de "Apartamento Turístico" de la finca.

Nota de calificación: de fecha 29/12/2025, que acuerda la suspensión/denegación de la práctica solicitada por los motivos que en ella se expresan.

Fecha de notificación: 29/12/2025.

Registro: Registro de la Propiedad de Málaga número 8.

Registrador/a: Dña. Almudena Souvirón de la Macorra.

Finca registral: 24967, Código Registral Único: 29026000327911.

Asiento de presentación: número 5092 y diario 2025.

Título presentado: Instancia por la que se interesó la constancia registral/nota marginal del número de Registro Único de Arrendamientos y de la condición de "Apartamento Turístico" de la finca.

Nota de calificación: de fecha 30/12/2025, que acuerda la suspensión/denegación de la práctica solicitada por los motivos que en ella se expresan.

Fecha de notificación: 29/12/2025

Registro: Registro de la Propiedad de Málaga número 8.

Registrador/a: Dña. Almudena Souvirón de la Macorra.

Finca registral: 24965, Código Registral Único: 29026000327904.

Asiento de presentación: número 5091 y diario 2025.

Título presentado: Instancia por la que se interesó la constancia registral/nota marginal del número de Registro Único de Arrendamientos y de la condición de "Apartamento Turístico" de la finca.

Nota de calificación: de fecha 30/12/2025, que acuerda la suspensión/denegación de la práctica solicitada por los motivos que en ella se expresan.

Fecha de notificación: 29/12/2025.

Registro: Registro de la Propiedad de Málaga número 8.

Registrador/a: Dña. Almudena Souvirón de la Macorra.

Finca registral: 25085, Código Registral Único: 29026000328505.

Asiento de presentación: número 5097 y diario 2025.

Título presentado: Instancia por la que se interesó la constancia registral/nota marginal del número de Registro Único de Arrendamientos y de la condición de "Apartamento Turístico" de la finca.

Nota de calificación: de fecha 30/12/2025, que acuerda la suspensión/denegación de la práctica solicitada por los motivos que en ella se expresan.

Fecha de notificación: 29/12/2025.

Registro: Registro de la Propiedad de Málaga número 8

Registrador/a: Dña. Almudena Souvirón de la Macorra.

Finca registral: 25091, Código Registral Único: 29026000328536.

Asiento de presentación: número 5100 y diario 2025.

Título presentado: Instancia por la que se interesó la constancia registral/nota marginal del número de Registro Único de Arrendamientos y de la condición de "Apartamento Turístico" de la finca.

Nota de calificación: de fecha 30/12/2025, que acuerda la suspensión/denegación de la práctica solicitada por los motivos que en ella se expresan.

Fecha de notificación: 29/12/2025

Registro: Registro de la Propiedad de Málaga número 8.

Registrador/a: Dña. Almudena Souvirón de la Macorra.

Finca registral: 25089, Código Registral Único: 29026000328529.

Asiento de presentación: número 5099 y diario 2025.

Título presentado: Instancia por la que se interesó la constancia registral/nota marginal del número de Registro Único de Arrendamientos y de la condición de "Apartamento Turístico" de la finca.

Nota de calificación: de fecha 30/12/2025, que acuerda la suspensión/denegación de la práctica solicitada por los motivos que en ella se expresan.

Fecha de notificación: 29/12/2025

Registro: Registro de la Propiedad de Málaga número 8.

Registrador/a: Dña. Almudena Souvirón de la Macorra.

Finca registral: 25087, Código Registral Único: 29026000328512.

Asiento de presentación: número 5098 y diario 2025.

Título presentado: Instancia por la que se interesó la constancia registral/nota marginal del número de Registro Único de Arrendamientos y de la condición de "Apartamento Turístico" de la finca.

Nota de calificación: de fecha 30/12/2025, que acuerda la suspensión/denegación de la práctica solicitada por los motivos que en ella se expresan.

Fecha de notificación: 29/12/2025.

Este recurso se interpone dentro de plazo y con fundamento en los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria.

III. Antecedentes de hecho.

1. La vivienda objeto de este recurso forma parte de un conjunto de 14 viviendas sitas en el edificio (...) de Málaga, adquiridas en su totalidad por la sociedad recurrente mediante escritura pública de compraventa autorizada por el Notario D. Vicente José Castillo Tamarit, de Málaga, el 13/07/2001, protocolo 1862/2001. Todas ellas han recibido calificación negativa por parte del Registro de la Propiedad número 8 de Málaga.

2. Desde su adquisición, todas las viviendas han sido destinadas ininterrumpidamente al arrendamiento durante 24 años, lo que puede acreditarse mediante los contratos de arrendamiento, suministros y la afectación a la actividad económica desarrollada por la sociedad titular.

3. Con fecha 16/12/2025 y 18/12/2025 se presentaron en el Registro el título indicado, solicitando la constancia registral del número de Registro Único de Arrendamientos (RUA) y de la condición de "Apartamento Turístico" de las fincas, por ser dato administrativo relevante para la identificación y descripción actual del inmueble y su régimen de explotación.

4. Por nota de fecha 30/12/2025, la Sra. Registradora suspende/deniega la práctica interesada, fundando su decisión, en esencia, en que la finca consta calificada como vivienda de protección oficial (VPO) y, por ello, no podría destinarse a uso turístico y/o carecería la entidad titular de la descalificación administrativa, señalando que la solicitante es persona jurídica.

5. Con fecha 2 de agosto de 2018, la Delegación Territorial de Turismo en Málaga dictó Resolución por la que se inscribe la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía como "Apartamento Turístico", al amparo del artículo 14 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, y del artículo 71.6 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. Dicha resolución es firme en vía administrativa y plenamente eficaz. Se acompaña copia auténtica.

6. La entidad ha instado en dos ocasiones la descalificación de la vivienda protegida, sin éxito, tras consultas en el Instituto de la Vivienda de Málaga y la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, por imposibilidad material de cumplimiento de requisitos subjetivos propios de titulares personas físicas, dada su condición de persona jurídica.

Que a efectos informativos, recientemente ha entrado en vigor la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía (BOJA núm. 247, de 24 de diciembre de 2025),

vigente desde el 2 de enero de 2026, la cual introduce modificaciones sustanciales en el régimen jurídico de las viviendas protegidas. En particular, la Disposición transitoria primera, relativa a las viviendas protegidas calificadas con anterioridad a la presente ley, así como la Disposición final tercera, que modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, operan un cambio relevante en la regulación del régimen de descalificación, que ha de ser tenido en cuenta a partir del presente ejercicio, al flexibilizar y redefinir determinados requisitos y procedimientos aplicables a estas viviendas, cabiendo la posibilidad de descalificar las viviendas anteriormente mencionadas.

7. La entidad cumple los requisitos turísticos sectoriales (inscripción, declaración responsable, seguros, atención y hoja de quejas, etc.) y, en su caso, los municipales exigibles para el ejercicio de la actividad de apartamento turístico, sin que exista resolución de anulación, suspensión o revocación de la autorización autonómica.

8. En el presente caso, solo una persona física puede empadronarse en una vivienda, por lo que la persona jurídica no tiene la posibilidad de empadronarse en dicha vivienda, lo que imposibilita el cumplimiento de los requisitos de ocupación y destino social exigidos por la normativa de protección oficial.

9. En el momento en que se otorgó la calificación definitiva a las viviendas, el tiempo que debería transcurrir para la auto descalificación era de 30 años, plazo que no ha transcurrido en la fecha de la solicitud.

IV. Fundamentos de Derecho.

A) Legitimación.

La entidad que represento ostenta la condición de interesada en el procedimiento, al ser titular registral del inmueble y solicitante de la inscripción del número de Registro Único de Arrendamientos, conforme a lo dispuesto en la normativa registral y en la Resolución de 11 de agosto de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que reconoce la legitimación de las personas jurídicas para interponer recursos gubernativos en defensa de sus intereses registrales (Resolución de 11 de agosto de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública).

B) Procedimiento y competencia.

Este recurso se interpone al amparo de los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario, dentro del plazo de un mes desde la notificación de la calificación, frente a nota negativa relativa a asiento solicitado. El objeto del recurso se limita a valorar si los defectos apreciados son o no conformes a Derecho, sin que proceda entrar en otras cuestiones ajenas a la calificación (art. 326 de la Ley Hipotecaria).

C) Alcance de la calificación registral frente a actos administrativos firmes.

El registrador califica, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la legalidad formal del título y la validez de los actos dispositivos por lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro. Cuando el título es un acto administrativo dictado por órgano competente, goza de presunción de validez y eficacia ex art. 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de su control jurisdiccional.

Existiendo resolución autonómica firme que inscribe la vivienda como "Apartamento Turístico", el registrador no puede desconocer sus efectos ni sustituir el juicio de la Administración sectorial competente sobre el uso turístico, salvo que: (i) falte competencia o forma esencial del acto, (ii) se pretenda un asiento no previsto en la legislación hipotecaria, o (iii) exista contradicción objetiva con cargas o limitaciones vigentes y oponibles que consten inscritas.

D) Pertinencia de la constancia registral solicitada.

Es práctica y doctrina consolidada la posibilidad de reflejar por nota marginal circunstancias administrativas relevantes del inmueble, cuando aportan identificación o delimitación del régimen jurídico objetivo del bien (v.gr., licencias, catalogaciones o inscripciones sectoriales), siempre que lo permita el principio de especialidad y no se altere el contenido típico de los asientos. Al amparo del artículo 9 de la Ley Hipotecaria y preceptos concordantes, la constancia marginal de la inscripción en el Registro de Turismo y del número RUA es un dato objetivo y verificable que no modifica titularidades ni constituye por sí mismo un derecho real, pero sí cumple una función de publicidad complementaria legítima y útil para terceros.

E) Relación con el régimen de vivienda protegida y exigencias sectoriales.

La calificación no identifica una concreta prohibición registralmente oponible que impida el uso turístico; se limita a invocar, en abstracto, la condición de VPO y la ausencia de descalificación. Si existieran limitaciones administrativas específicas y vigentes o condicionantes inscritos que prohibieran el uso pretendido, deberían resultar del folio real o incorporarse mediante el correspondiente título administrativo. En otro caso, no cabe denegar un asiento basado en presuntas limitaciones no publicadas.

La explotación turística cuenta con título habilitante sectorial expreso (resolución autonómica de 2/08/2018), dictado conforme al art. 14 del Decreto 143/2014 y art. 71.6 de la Ley 13/2011. Mientras no sea anulado o suspendido, dicho acto despliega efectos y ampara el uso turístico, sin perjuicio de las potestades de disciplina en materia de vivienda protegida que, en su caso, correspondan a la Administración competente y de las que, si existieran, debería dejarse constancia registral con los títulos hábiles.

F) Sobre la descalificación de la vivienda protegida y la titularidad por persona jurídica La normativa sectorial de vivienda protegida en Andalucía exige, para la descalificación voluntaria, el transcurso de un plazo mínimo de 30 años desde la calificación definitiva, salvo causa excepcional debidamente motivada y prevista en la normativa autonómica. En el presente caso, dicho plazo no ha transcurrido, por lo que la descalificación anticipada resulta improcedente. Por otro lado, la titularidad de la vivienda por persona jurídica no permite el empadronamiento ni la ocupación directa de la vivienda, debiendo posibilitarse su uso por persona física que cumpla los requisitos legales. La imposibilidad de empadronamiento de la persona jurídica en la vivienda refuerza la improcedencia de la descalificación anticipada y la vigencia del régimen de protección durante el plazo legalmente establecido. La doctrina administrativa y la interpretación de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública confirman que las sociedades mercantiles cuyo objeto es la promoción inmobiliaria no pueden ser consideradas destinatarias legítimas de viviendas protegidas ni pueden solicitar válidamente su descalificación antes del plazo legal.

G) Sobre el uso efectivo de las viviendas.

La licencia de apartamento turístico fue concedida por la autoridad autonómica competente, la Junta de Andalucía, mediante resolución administrativa firme, y el inmueble se encuentra inscrito en el Registro de Turismo de Andalucía, lo que acredita el cumplimiento de los requisitos legales para el ejercicio de la actividad turística. Desde su adquisición, las viviendas han sido destinadas ininterrumpidamente al arrendamiento durante 24 años, lo que evidencia su afectación a una actividad económica y su uso efectivo como viviendas, sin que se haya producido desvío de su función social ni incumplimiento de los fines de la protección oficial.

H) Principios registrales de legalidad, rogación y motivación.

La solicitud se contrae a la práctica de una nota marginal de constancia del número de Registro Único de Arrendamientos y de la inscripción como apartamento turístico,

acompañada del título administrativo suficiente. La nota denegatoria debe estar suficientemente motivada y ceñirse a defectos susceptibles de subsanación o a verdaderas causas de denegación con apoyatura legal. En defecto de identificación de una prohibición inscrita o de un impedimento formal, procede la revocación.

l) Subsidiariamente, sobre subsanación.

Si se entendiera preciso completar la documentación (p.ej., certificación literal de la inscripción en el Registro de Turismo, acreditación de compatibilidad urbanística o licencia municipal), se interesa subsidiariamente la suspensión con indicación concreta de los documentos necesarios, a fin de posibilitar su aportación sin denegar de plano la constancia solicitada.

V. Petición.

Por lo expuesto,

Primero. Se admita este recurso gubernativo y, previos los trámites legales, se revoque las notas de calificación de fecha 29/12/2025 y 30/12/2025 del Registro de la Propiedad Málaga número 8.

Segundo. Se declare procedente la práctica del asiento solicitado, mediante nota marginal en las fincas registrales enumeradas en el exponendo II, haciendo constar:

a) El número de Registro Único de Arrendamientos/identificador administrativo de explotación; y

b) La inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía como "Apartamento Turístico", con referencia a la Resolución de la Delegación Territorial en Málaga de fecha 2/08/2018, dictada al amparo del art. 14 del Decreto 143/2014 y art. 71.6 de la Ley 13/2011.

Tercero (subsidiario). Para el caso de apreciarse defecto subsanable, se acuerde la suspensión y se indique de forma expresa y detallada la documentación concreta a aportar, otorgando plazo suficiente para su subsanación, con mantenimiento de la prioridad del asiento de presentación (...).»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 13 de febrero de 2026 ratificando sus notas de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 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 y 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 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; 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, 30 de enero de 2024 y 18 de febrero de 2025, 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, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio, 2, 10, 11, 16, 17 y 30 de julio, 11 de agosto, 2, 3, 4 y 11 de septiembre, 10 de octubre y 11 de diciembre de 2025.

1. Es doctrina de este Centro Directivo que al tratarse del mismo recurrente y existir práctica igualdad de los supuestos de hecho y contenido de las notas de calificación (máxime en este caso en que el recurso ha sido conjunto respecto de todos los documentos), pueden ser objeto de acumulación y objeto de una sola Resolución (vid. Resoluciones de 20 de enero de 2012, 5 de septiembre de 2017 y 19 de junio de 2018).

Se plantea en este recurso si es posible asignar un número de registro de alquiler de corta duración de uso turístico a fincas que han obtenido la calificación definitiva de «vivienda de protección oficial», constando así en el Registro mediante nota al margen practicada en el folio correspondiente a la finca matriz del edificio. La registradora suspende la asignación, con base en los siguientes argumentos:

a) «el artículo 1 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, en su apartado 3, que “No podrán ser viviendas de uso turístico: a) 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. 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. c) Las unidades de alojamiento situadas en los establecimientos de alojamiento turístico que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio. d) Las viviendas reconocidas en situación de ‘asimilado a fuera de ordenación’, salvo autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal para el cambio de actividad, conforme a la legislación urbanística y ambiental.”».

b) «el artículo 2 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, que “1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, se entiende por vivienda protegida la que, sujeta a un precio máximo de venta o alquiler, se destine a residencia habitual y permanente, tenga la superficie útil o construida establecida para cada programa en los correspondientes planes de vivienda y suelo y cumpla los restantes requisitos previstos en las disposiciones que resulten de aplicación, y sea calificada por el correspondiente ayuntamiento como tal de conformidad con la normativa autonómica.”».

c) los «artículos 8 y 9 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. Así pues, en el presente caso, tratándose de una vivienda sometida a un régimen de protección pública no puede ser destinada a vivienda de uso turístico».

Por su parte, el recurrente considera que dicha asignación sí es posible, ya que:

a) «Desde su adquisición, todas las viviendas han sido destinadas ininterrumpidamente al arrendamiento durante 24 años, lo que puede acreditarse mediante los contratos de arrendamiento, suministros y la afectación a la actividad económica desarrollada por la sociedad titular».

b) Que «la entidad ha instado en dos ocasiones la descalificación de la vivienda protegida, sin éxito, tras consultas en el Instituto de la Vivienda de Málaga y la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, por imposibilidad material de cumplimiento de requisitos subjetivos propios de titulares

personas físicas, dada su condición de persona jurídica», sin perjuicio de que la reciente entrada en vigor de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, pueda operar «un cambio relevante en la regulación del régimen de descalificación, que ha de ser tenido en cuenta a partir del presente ejercicio, al flexibilizar y redefinir determinados requisitos y procedimientos aplicables a estas viviendas, cabiendo la posibilidad de descalificar las viviendas anteriormente mencionadas», lo que se menciona «a efectos informativos».

c) que «la normativa sectorial de vivienda protegida en Andalucía exige, para la descalificación voluntaria, el transcurso de un plazo mínimo de 30 años desde la calificación definitiva, salvo causa excepcional debidamente motivada y prevista en la normativa autonómica. En el presente caso, dicho plazo no ha transcurrido, por lo que la descalificación anticipada resulta improcedente. Por otro lado, la titularidad de la vivienda por persona jurídica no permite el empadronamiento ni la ocupación directa de la vivienda, debiendo posibilitarse su uso por persona física que cumpla los requisitos legales. La imposibilidad de empadronamiento de la persona jurídica en la vivienda refuerza la improcedencia de la descalificación anticipada y la vigencia del régimen de protección durante el plazo legalmente establecido. La doctrina administrativa y la interpretación de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública confirman que las sociedades mercantiles cuyo objeto es la promoción inmobiliaria no pueden ser consideradas destinatarias legítimas de viviendas protegidas ni pueden solicitar válidamente su descalificación antes del plazo legal».

d) que «la licencia de apartamento turístico fue concedida por la autoridad autonómica competente, la Junta de Andalucía, mediante resolución administrativa firme, y el inmueble se encuentra inscrito en el Registro de Turismo de Andalucía, lo que acredita el cumplimiento de los requisitos legales para el ejercicio de la actividad turística. Desde su adquisición, las viviendas han sido destinadas ininterrumpidamente al arrendamiento durante 24 años, lo que evidencia su afectación a una actividad económica y su uso efectivo como viviendas, sin que se haya producido desvío de su función social ni incumplimiento de los fines de la protección oficial», por lo que «existiendo resolución autonómica firme que inscribe la vivienda como “Apartamento Turístico”, el registrador no puede desconocer sus efectos ni sustituir el juicio de la Administración sectorial competente sobre el uso turístico, salvo que: (i) falte competencia o forma esencial del acto, (ii) se pretenda un asiento no previsto en la legislación hipotecaria, o (iii) exista contradicción objetiva con cargas o limitaciones vigentes y oponibles que consten inscritas».

2. 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 supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho la registradora, la compatibilidad del arrendamiento turístico con la obligación de destinar las viviendas exclusivamente a domicilio permanente prevista en los artículos 27 de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de “viviendas de renta limitada”, 1 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, y 2 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

En efecto, el artículo 27 de la Ley de 15 de julio de 1954 establece que: «Las viviendas de renta limitada se dedicarán exclusivamente a domicilio permanente, sin que, bajo ningún pretexto, pueda dárseles un uso distinto». El artículo 1.3 del Decreto 28/2016 dispone que: «No podrán ser viviendas de uso turístico: a) 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 artículo 2 del Anexo I del Decreto 149/2006 establece que: «Conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, se entiende por vivienda protegida la que, sujeta a un precio máximo de venta o alquiler, se destine a residencia habitual y permanente, tenga la superficie útil o construida establecida para cada programa en los correspondientes planes de vivienda y suelo y cumpla los restantes requisitos previstos en las disposiciones que resulten de aplicación, y sea calificada por el correspondiente ayuntamiento como tal de conformidad con la normativa autonómica». Y, a mayor abundamiento, el artículo 4 de la Ley 5/2025, que entró en vigor el día 24 de enero de 2026 citada por el propio recurrente, ofrece la siguiente definición de «vivienda protegida»: «se considera vivienda protegida aquella cuyo régimen está constituido por el conjunto de limitaciones y requisitos que han de cumplirse mientras persista su protección, y que así se califiquen por el ayuntamiento de conformidad con lo establecido en la presente ley, las normas que la desarrollen y los programas concretos que se aprueben, conforme a: 1.º Su destino a uso residencial habitual y permanente». Asimismo, el artículo 72 añade que: «Los adjudicatarios de una vivienda protegida en propiedad, en alquiler o cesión de uso, mientras dure el período de protección, además de los derechos y obligaciones establecidos para cualquier propietario o arrendatario de una vivienda con carácter general, tendrán los siguientes derechos y obligaciones: (...) e) Prohibición de destinar una vivienda protegida para uso turístico, ya sea de forma completa o por habitaciones».

De los preceptos citados se deduce claramente que no cabe sino confirmar la calificación de la registradora: la calificación definitiva como vivienda protegida impide destinar la vivienda al arrendamiento turístico –y asignar el número de registro único de alquiler correspondiente– en tanto no medie la oportuna descalificación. El propio recurrente reconoce en su escrito que no ha transcurrido el plazo de descalificación, y que, habiendo solicitado dicha descalificación, esta ha sido denegada por la Administración competente, citando incluso que: «La doctrina administrativa y la interpretación de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública confirman que las sociedades mercantiles cuyo objeto es la promoción inmobiliaria no pueden ser consideradas destinatarias legítimas de viviendas protegidas ni pueden solicitar válidamente su descalificación antes del plazo legal»

5. Por último, en cuanto al otorgamiento de la licencia turística, debe recordarse que una determinada calificación administrativa una eventual calificación administrativa –de existir– como vivienda de uso turístico, no prejuzga ni condiciona la asignación registral de número independiente, ni la calificación registral al efecto (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024).

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar las notas de calificación.

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.