

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10054 *Resolución de 14 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Sevilla n.º 4 a practicar un asiento de presentación de una solicitud de número de registro de arrendamientos, por no radicar la finca en ese distrito hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don J. J. V. F. contra la negativa del registrador de la Propiedad accidental de Sevilla número 4, don Manuel Matas Bendito, a practicar un asiento de presentación de una solicitud de número de registro de arrendamientos, por no radicar la finca en ese distrito hipotecario.

Hechos

I

Con fecha 3 de abril de 2025, don J. J. V. F. solicitaba al Registro de la Propiedad de Sevilla número 4, número de registro de alquiler.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos entrada

N.º Entrada: 1242
Fecha: 03/04/2025 Hora: 12:44:13
Naturaleza: Documento Privado
N.º Protocolo: RNA Casaurina/
Notario:
Presentante: J. J. V. F.

El Registrador accidental, del Registro de la Propiedad n.º 4 de Sevilla, conforme al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, previo examen del documento presentado cuyos datos constan en el encabezamiento, ha resuelto denegar el asiento de presentación en base a los siguiente:

Hechos:

– por tratarse de documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios. En cuyo caso indicar el registro a que pertenece el documento si se sabe.

No coincide la finca asociada a la entrada con la finca de registro de alquiler asignado.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 420.

Los registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.
2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna.)

Por lo expuesto, acuerdo

Denegar el asiento de presentación del documento.

Medios de impugnación:

Contra la denegación del asiento de presentación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Matas Bendito registrador/a accidental de Sevilla cuatro a día tres de abril del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. V. F. interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Después de solicitar por Registradores el número de registro de alquiler de corta duración del Apartamento con CRU= 41031000429581 en fecha 3/4/2025 y recibir la denegación de dicha solicitud en fecha 3/4/25 por motivo de

“Por tratarse de documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.” Y para mayor seguridad he sacado nota simple de la finca y viene muy claro que el Registro correspondiente es el número 4, igual que el solicitado a Registradores.

Datos de la solicitud de NRA. Con identificador de solicitud (...) entregado en el Registro de la Propiedad Numero 4 de Sevilla, con registro de entrada 2025/0

Datos de la denegación

Registro de la Propiedad N-4 de Sevilla

Número entrada 1242

Numero Protocolo: RNA Casuarina

Sea concedida el número de registro de alquiler de corta duración solicitado».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 36.11 de la 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 actuaciones 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; 246 de la Ley Hipotecaria; 248 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la efectuada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y las Resoluciones de la

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 agosto, 9 de septiembre, 5 y 28 de noviembre y 12 de diciembre de 2024 y 3 de marzo de 2025.

1. La presente resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a extender el asiento de presentación de una solicitud de número de registro de arrendamiento.

Resumidamente, el registrador señala como defecto: «(...) por tratarse de documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios. En cuyo caso indicar el registro a que pertenece el documento si se sabe».

El recurrente señala resumidamente que «(...) para mayor seguridad he sacado nota simple de la finca y viene muy claro que el Registro correspondiente es el número 4, igual que el solicitado a Registradores».

2. El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la 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 actuaciones 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, dispone lo siguiente: «Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca».

3. Ciertamente en este expediente se da una circunstancia anómala.

De la documentación aportada por el recurrente resulta lo siguiente:

– en el impreso de solicitud de número de arrendamiento de corta duración constan como datos los siguientes: código registral único 41033000477197 correspondiente a una finca en Sevilla, que se corresponde con el distrito hipotecario del Registro de la Propiedad de Sevilla número 10, a instancia del recurrente don J. J. V. F.

– sin embargo, el recibo expedido por la Sede Electrónica del Colegio de Registradores consta lo siguiente: código registral único 41031000429581, correspondientes a una finca planta cuarta, Parcela EMU-7 Plan parcial 2 del Polígono Aeropuerto de Sevilla, don J. J. V. F., que se corresponde con el distrito hipotecario del Registro de la Propiedad de Sevilla número 4, a solicitud de don J. J. V. F.

Lo cierto es que al Registro de la Propiedad de Sevilla número 4 acceden los datos relativos al código registral único 41033000477197 que es del Registro de la Propiedad de Sevilla número 10, por lo que, en consecuencia, el recurso debe ser desestimado, dado que fue presentado en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 4.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota 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, 14 de abril de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.