

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16277 *Resolución de 10 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Caldas de Reis, de una solicitud de asignación del número de registro de alquiler, por falta de identificación de una finca por el código registral único.*

En el recurso interpuesto por don C. B. F., en nombre y representación de la entidad «Inmogalega 2006, SL», contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Caldas de Reis, doña Sara Rodríguez Vega, de una solicitud de asignación del número de registro de alquiler, por falta de identificación de una finca por el código registral único.

Hechos

I

Don C. B. F., en representación de la entidad «Inmogalega 2006, SL» y en su calidad de administrador único, solicitó la asignación del número de registro de alquiler respecto del establecimiento radicado en la finca con código registral único 36001000081384, denominado «(...)», presentando en el Registro de la Propiedad de Caldas de Reis lo siguiente: instancia privada suscrita el día 28 de marzo de 2025, acompañado de la licencia de obras número 017/2022 concedida por el Ayuntamiento de Caldas de Reis; resolución, de fecha 28 de diciembre de 2022, expedida por la Xunta de Galicia H-PO-002255, confirmando la propuesta de clasificación del establecimiento y su inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad de Galicia; resolución, de fecha 12 de enero de 2023, expedida por la misma entidad relativa a la comunicación de la inscripción del cambio de titular del citado establecimiento; comunicación previa para la licencia de actividad presentada ante el mismo Concello de Caldas de Reis y sellada por este el día 8 de agosto de 2022, y escrituras de constitución de la sociedad «Kalidas Hostel Suites, SL» y de ampliación de capital, cese y nombramiento de administradores y modificación de estatutos sociales.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Caldas de Reis, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada de acuerdo con el art. 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento el documento precedente, instancia suscrita el 28/03/2025, /, [sic] que causó el asiento 437 del diario 2025, el Registrador que suscribe ha acordado no practicar las operaciones registrales solicitadas por los siguientes:

Hechos y Fundamentos de Derecho.

1. No se corresponden los datos de la documentación aportada con el CRU.

Se solicita asignar Número de Registro de Alquiler a la finca con CRU: 36001000081384; que es la finca 13447 de Caldas de Reis.

Dicha finca consta inscrita como: local de 95,72 metros cuadrados sito en la planta baja, señalado con la letra A de un edificio sito en la Calle (...) números (...).

En la instancia se indica que la dirección del inmueble es Rúa (...) número (...).

El VUT que se acompaña no se refiere a una finca situada en el bajo A de un edificio sito en el número (...) y (...) de la Calle (...), sino genéricamente a dicho edificio.

No es posible identificar los datos de la instancia y documentación aportada con la finca registral. Conforme al artículo 437 del Reglamento Hipotecario "Los Alcaldes darán parte a los Registradores de las alteraciones introducidas en los nombres y numeración de calles y edificios y de cualquiera otra que afecte a la determinación de las fincas. Los Registradores, en su vista, harán constar la alteración en los índices y, cuando se practique una nueva inscripción, en los asientos de las mismas fincas, siempre que en el documento presentado se consignen las nuevas circunstancias.

Los interesados podrán solicitar, verbalmente o por escrito, la extensión, al margen de la última inscripción, de una nota relacionando el acuerdo del Municipio, su fecha y las circunstancias que rectifiquen, de conformidad con el correspondiente oficio de la Alcaldía, haciéndose referencia al número y legajo en que estuviere archivado".

2. No es posible verificar la firma del solicitante. No consta la firma legitimada notarialmente, ni ratificada ante la Registradora, ni se ha presentado la instancia telemáticamente de modo que se pueda verificar la firma electrónica (artículo 30.5 de la Ley 11/2007), no siendo posible por tanto acreditar la identidad del firmante.

Conforme al artículo 166 del Reglamento Hipotecario: "Undécima. Si el documento fuese privado, manifestará, además, el Registrador, que las firmas están legitimadas o que las partes han concurrido a su presencia personalmente o por medio de apoderado, dando fe de que las conoce y de que son auténticas las firmas puestas al pie de la solicitud que le hubieren presentado; y si el Registrador no conociese a los interesados o a sus apoderados, firmarán con ellos la solicitud en que se pida la anotación dos testigos conocidos, que concurrirán al acto y asegurarán la legitimidad de las firmas de aquéllos".

De acuerdo con el art. 10 del mismo cuerpo legal, se advierte que, transcurridos 7 días para la subsanación del defecto apuntado sin que así sea, 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 que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, conforme al apartado anterior, esto es, dictando resolución para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Por todo lo expuesto y teniendo lo reseñado en los hechos y fundamentos de derecho se suspende la práctica de la inscripción solicitada. No se toma anotación de suspensión al no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...).

Caldas de Reis, veintidós de abril del año dos mil veinticinco El/la Registrador/a Sara Rodríguez Vega Registrador/a titular del Registro de la Propiedad de Caldas de Reis Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Sara Rodríguez Vega registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Caldas de Reis a día veinticinco de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. B. F., en nombre y representación de la entidad «Inmogalega 2006, SL», interpuso recurso el día 30 de abril de 2025 alegando lo siguiente:

«(...) comparece y, como mejor proceda en Derecho, formula:

Recurso.

Contra la calificación negativa de fecha 22 de abril de 2025, dictada por la Sra. Registradora de la Propiedad de Caldas de Reis, D.^a Sara Rodríguez Vega, notificada

mediante documento con C.S.V. (...), relativa a la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de la finca registral con CRU 36001000081384.

I. Hechos.

1. En fecha 28 de Marzo, se presentó ante el Registro de la Propiedad de Caldas de Reis una instancia para la asignación de número de registro de alquiler a la finca con CRU 36001000081384, firmada electrónicamente mediante el certificado digital de la empresa.

2. En la calificación negativa, se expresa como uno de los fundamentos de la suspensión del asiento solicitado que “no es posible verificar la firma del solicitante”, por no constar legitimada notarialmente, ni ratificada ante la Registradora, ni presentada telemáticamente con firma electrónica verificable.

3. En el mismo sentido, se indica que los datos de la documentación aportada no se corresponden con el CRU, ya que en la instancia se menciona solo el número (...) y no el número (...) como aparece en el Registro.

II. Fundamentos de Derecho.

1. Sobre la firma electrónica:

– La instancia fue efectivamente firmada digitalmente mediante un certificado electrónico cualificado a nombre de la entidad, emitido por un prestador cualificado de servicios de confianza inscrito en el listado oficial del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

– De acuerdo con el Reglamento (UE) n.º 910/2014 (eIDAS), una firma electrónica cualificada tiene el mismo efecto legal que una firma manuscrita en toda la Unión Europea.

– Asimismo, el artículo 9 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 6/2020, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza, legitiman el uso de certificados electrónicos cualificados para la identificación y firma en procedimientos ante administraciones públicas y registros.

– La firma electrónica cualificada utilizada en la instancia es válida y suficiente para acreditar la identidad del solicitante y no es necesario un acto notarial o presencial adicional. Esta firma fue validada a través del sistema electrónico correspondiente.

2. Sobre la identificación de la finca:

– En la calificación se menciona que los datos de la documentación no se corresponden con el CRU, ya que en la instancia presentada se hace referencia a Rúa (...) en lugar de los números (...) que constan en el Registro. No obstante, esta discrepancia es meramente formal y no impide la identificación correcta de la finca.

– Indicar que la aplicación que obligan a utilizar para la presentación no permitía el ajustar la letra para designar el inmueble (...) Además en la presentación de contacto se identifica el (...).

– La finca objeto de la solicitud de inscripción está correctamente identificada por su CRU: 36001000081384, que corresponde inequívocamente al local (...) del edificio sito en la Rúa (...).

– La referencia catastral y el CRU coinciden de manera clara y suficiente para identificar el inmueble, tal y como se demuestra con la documentación oficial emitida por el Ayuntamiento de Caldas de Reis. Concretamente:

– Licencia de obras concedida para el local en la planta baja del edificio sito en la Rúa (...).

– Informe previo favorable de Turismo de Galicia en el que se autoriza el uso de la propiedad como Vivienda de Uso Turístico (VUT) (...).

– Licencia de actividad concedida por el Ayuntamiento, donde se menciona la referencia catastral y se confirma que se trata del mismo inmueble.

– Por lo tanto, la diferencia en la redacción de la dirección (mención al número [...] en lugar del [...]) no tiene ninguna relevancia a efectos registrales, ya que la finca está correctamente identificada por su CRU, finca registral y referencia catastral, y la documentación administrativa emitida por el Ayuntamiento y Turismo confirma esta identidad.

III. Peticiones.

Por lo expuesto, solicitamos:

1. Que se revoque la calificación negativa de fecha 22 de abril de 2025, especialmente en los puntos relativos a:

– La firma del solicitante, dado que la instancia fue firmada electrónicamente con un certificado cualificado válido y reconocido.

– La incongruencia entre la dirección en la instancia y el Registro, pues la finca está correctamente identificada mediante el CRU y la referencia catastral y emisiones de las licencias administrativas necesarias, y la discrepancia en la dirección es puramente formal y resultado del cumplimentar los datos en su aplicativo y además no afecta a la identificación del inmueble.

2. Que, en su virtud, se proceda a la práctica de las operaciones registrales solicitadas, si no existen otros impedimentos.»

IV

La registradora de la Propiedad retiró el segundo defecto de su calificación negativa (legitimación de la firma), manteniendo su calificación en lo demás y, junto a su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

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; artículos 5 y 7.2 y 3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en la redacción dada por Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia); los artículos 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, 3 de octubre y 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 y 9 y 23 de mayo de 2025.

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

Don C.B.F., en representación de la entidad «Inmogalega 2006, SL» y en su calidad de administrador único, solicitó la asignación del número de registro de alquiler respecto del establecimiento radicado en la finca con código registral único 36001000081384, denominado «(...)»; presentando en el Registro de la Propiedad de Caldas de Reis: instancia privada suscrita el día 28 de marzo de 2025, acompañado de la licencia de obras número 017/2022 concedida por el Ayuntamiento de Caldas de Reis; resolución de 28 de diciembre de 2022 expedida por la Xunta de Galicia H-PO-002255, confirmando la propuesta de clasificación del establecimiento y su inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad de Galicia; resolución de 12 de enero de 2023 expedida por la misma entidad relativa a la comunicación de la inscripción del cambio de titular del citado establecimiento; comunicación previa para la licencia de actividad presentada ante el mismo Concello de Caldas de Reis y sellada por este el día 8 de agosto de 2022, y escrituras de constitución de la sociedad «Kalidas Hostel Suites, SL» y de ampliación de capital, cese y nombramiento de administradores y modificación de estatutos sociales.

La titular del Registro de la Propiedad de Caldas de Reis emitió calificación negativa, alegando, junto a la imposibilidad de verificar la firma (defecto posteriormente retirado por la registradora), la falta de identidad-especificación de la finca sobre la que se solicita la asignación del número de registro de alquiler, al describirse el edificio en su conjunto y no la concreta entidad sobre la que va a recaer el alquiler vacacional.

También objetó, al no coincidir la nomenclatura de las calles señaladas, el artículo 437 del Reglamento Hipotecario: «Los Alcaldes darán parte a los Registradores de las alteraciones introducidas en los nombres y numeración de calles y edificios y de cualquiera otra que afecte a la determinación de las fincas. Los Registradores, en su vista, harán constar la alteración en los índices y, cuando se practique una nueva inscripción, en los asientos de las mismas fincas, siempre que en el documento presentado se consignen las nuevas circunstancias. Los interesados podrán solicitar, verbalmente o por escrito, la extensión, al margen de la última inscripción, de una nota relacionando el acuerdo del Municipio, su fecha y las circunstancias que rectifiquen, de conformidad con el correspondiente oficio de la Alcaldía, haciéndose referencia al número y legajo en que estuviere archivado».

El recurrente alega, en esencia, que la falta de identidad de la calle y número con la realidad son fácilmente subsanables con la documentación presentada, alegando que «esta discrepancia es meramente formal y no impide la identificación correcta de la finca».

2. Así las cosas, hay que partir de la vigencia 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, recogiendo su artículo 2, letra a, esta definición: «A efectos de este real decreto, y de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y resto de normativa nacional aplicable, se entenderá por: a) Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias».

A destacar también que este Real Decreto, que entró en vigor el día 2 de enero de 2025 («desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional

necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma» carece de disposiciones transitorias.

Y la solicitud a presentar para tal finalidad en el Registro de la Propiedad, ha de reunir los requisitos (en especial de aportación documental) que determina el artículo 9 del citado Real Decreto, y todo ello ser objeto de calificación registral. Y a tenor de su artículo 10: «1. Tras la calificación favorable del registrador o registradora, este hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual se notificará al interesado. En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

3. Expuesto lo anterior, el Registro de la Propiedad es una institución que ha de garantizar, en sus vertientes estática y dinámica, la seguridad jurídica del tráfico; que sin duda ha de ser facilitado, evitándose su entorpecimiento innecesario. Ahora bien, es también doctrina inconcusa (mantenida a lo largo del tiempo por este Centro Directivo) que dicha seguridad jurídica necesariamente ha de pivotar sobre la determinación registral; principio esencial, pues sin él la garantía y control preventivo no son operativos ni adecuados.

Por tal razón, la descripción de la finca siempre ha de ser clara y unívoca (cfr. Resolución esta Dirección General de 6 de septiembre de 2013), habiendo proclamando también la de 2 de noviembre de 2018 que el principio de especialidad, o determinación, exige que los títulos que vayan a acceder al Registro contengan de manera precisa todos los contornos del objeto de inscripción, de tal forma que quien adquiera el derecho –o en el caso de los alquileres vacacionales lo disfrute–, lo haga confiando que los pronunciamientos tabulares contienen toda la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

En consonancia con este principio de determinación y especialidad, el propio 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, en su artículo 9.2 (sobre el procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro) exige expresar en la solicitud: «a) Para cada unidad: 1.º La dirección específica de la unidad, el Código Registral Único y su referencia catastral».

Lo cual no es sino un ejemplo más derivado de la exigencia del lógico funcionamiento registral. Y es que el Registro no está para aclarar lo confuso, sino para precisar y controlar lo específico; y no debe suplir con labores interpretativas, por no decir especulativas, lo que obedezca a una falta de precisión del interesado al presentar –en este caso– la solicitud de asignación de número de registro.

Nótese, por último, que la autorización de la Xunta de Galicia (documento complementario de la finalidad perseguida por el recurrente) no se refiere a la finca determinada para la cual se solicita la obtención del código; por tal razón (y ello nada más lejos de constituir mero formalismo) es empíricamente contrastable la imposible determinación precisa del inmueble objeto de la solicitud del número de alquiler.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.