

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16140 *Resolución de 24 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación del asiento de presentación de la registradora de la propiedad de Segovia n.º 1, en relación a la denegación del asiento de presentación en el Libro Diario de la solicitud de asignación del número de registro de alquiler de corta duración, por no hallarse la finca situada en la demarcación territorial de dicho Registro.*

En el recurso interpuesto por don E. M. G. A. contra la denegación del asiento de presentación emitida por la registradora de la Propiedad de Segovia número 1, doña Blanca María Gimeno Quintana, en relación la denegación del asiento de presentación en el Libro Diario de la solicitud de asignación del número de registro de alquiler de corta duración por no hallarse la finca situada en la demarcación territorial de dicho Registro.

Hechos

I

El día 5 de marzo de 2026, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Segovia número 1 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración con número de entrada 1364/2026.

II

El documento fue objeto de denegación de asiento de presentación día 5 de marzo de 2026, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Datos Entrada

N.º Entrada: 1364
Fecha: 05/03/2026 Hora: 10:53:40
Naturaleza: Documento Privado
No Protocolo: /
Notario:
Presentante: E. M. G. A.

Hechos:

No se identifica finca registral para la que este Registro de la Propiedad sea competente.

Fundamentos de derecho:

De conformidad con el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Blanca María Gimeno Quintana registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Segovia n.º uno a día cinco de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior denegación, doña E. M. G. A. presentó recurso en la Sede Electrónica del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes el día 16 de marzo de 2026 en el que se limitaba a señalar que:

«Asunto: Recursos gubernativos contra la calificación negativa de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

Órgano Destino: D. G. De Seguridad Jurídica y Fe Pública

Resumen: Inclusión de Referencia Catastral en solicitud del Registro Único

Escrito: El pasado 05 de marzo presenté la Declaración responsable para solicitar el Registro Único de vivienda [sic] de de [sic] la vivienda sita en el municipio de Otero de Herreros de Segovia en la calle (...)

He recibido una notificación por la que no consta el número de referencia catastral de dicha vivienda con los siguientes datos de entrada:

Datos Entrada

N.º Entrada: 1364

Fecha: 05/03/2026 Hora: 10:53:40

Naturaleza: Documento Privado

No Protocolo: /

Notario:

Presentante: E. M. G. A.

Le informo del número de referencia catastral de la misma: 8494604UL9189S0001IW
Ruego tenga por presentada la referencia catastral de esta vivienda para poder continuar con la tramitación del Registro Único de Vivienda.»

IV

No consta que la registradora de la Propiedad de Segovia número 1 haya emitido informe.

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 13 de febrero, 3 de marzo y 14 de abril de 2025.

1. El presente recurso tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad de Segovia número 1 a practicar un asiento de presentación de una solicitud de número de registro de alquiler de corta duración porque «no se identifica finca registral para la que este Registro de la Propiedad sea competente».

2. En relación, en primer lugar, a la naturaleza del recurso que ahora se resuelve, debe notarse que, hasta la promulgación 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, que entró en vigor el 9 de mayo de 2024, según establece la disposición final decimoctava de la citada ley, ante

la negativa del registrador a la extensión del asiento de presentación se podía interponer el mismo recurso que para el caso de calificación negativa de documentos ya presentados, regulado en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Con la Ley 11/2023, 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3 introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial directo.

Dice el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria: «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».

No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación del artículo 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral. Esta misma motivación ha reducido, como resulta del artículo transcrito, los plazos de calificación del asiento de presentación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación.

En el presente caso, la notificación de la denegación se produce el día 5 de marzo de 2026 y el recurso se remite el día 16 de marzo de 2026. Por tanto, es claro que se ha superado el plazo de tres días hábiles establecido en el citado artículo 246.3. Sin embargo, en este expediente se da la circunstancia de que la registradora en el preceptivo pie de recursos que debe seguir a la calificación, reprodujo los plazos señalados para el recurso potestativo ordinario que no tiene como objeto la denegación del asiento de presentación. Por este motivo, y para no causar indefensión a la recurrente, procede admitir el recurso y entrar a resolverlo.

3. Aclarado el aspecto procedimental y la urgencia de la resolución del presente recurso, cabe ahora recordar la reiterada doctrina de esta Dirección en el sentido de denegar el asiento de presentación solo en aquellos casos en que el título es indudablemente inadecuado y de imposible acceso al Registro o, dicho de otra manera, cuando de una forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones. Fuera de estos casos, el registrador ha de presentar, aun cuando ya al tiempo de la presentación compruebe o intuya la existencia de algún defecto que, una vez practicada la oportuna calificación, impedirá la práctica del asiento registral solicitado (vid. Resoluciones de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016, 17 de mayo, 4 y 12 de junio y 4 de septiembre de 2018, 10 de abril, 3 de octubre y 21, 22 y 28 de noviembre de 2019, 9 de enero, 5 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020, 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021, 23 de mayo, 14 de julio, 5 de septiembre, 8 de noviembre y 21 de diciembre de 2022, 19 de enero, 28 de marzo, 10 de mayo, 10 de julio y 20 de septiembre de 2023 y 17 de enero y 21 de marzo 2024).

En el supuesto que motiva el presente expediente, de la denegación del asiento de presentación se deduce que en la solicitud del interesado «no se identifica finca registral para la que este Registro de la Propiedad sea competente».

Este defecto debe confirmarse. Como señala la Resolución de 15 de julio de 2024, la determinación de la finca objeto de las operaciones registrales es un elemento imprescindible para la extensión del asiento de presentación. La legislación hipotecaria no solo distingue, por emplear la terminología del recurrente, sino que exige su perfecta identificación. En el ámbito del asiento de presentación, el artículo 246.1 de la Ley Hipotecaria dispone: «(...) La prioridad registral de los títulos susceptibles de inscripción se determinará respecto de cada finca o derecho por el asiento de presentación en el que hará constar necesariamente: el momento en que éste se practique; el nombre y apellidos del presentante; el modo de ingreso, físico, telemático, o por correo, del título al que se refiere; el momento exacto de su recepción; la especie del título presentado, su fecha y autoridad o funcionario que lo expida; el derecho que se constituya, modifique, transmita o extinga; la persona a cuyo favor se ha de practicar la inscripción, y la finca o fincas registrales a que se refiere (...)». En su apartado 3 señala: «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».

Lo mismo sucede, aun con mayor claridad, en caso de presentación electrónica, ya que ésta, conforme al artículo 251 de la Ley Hipotecaria, no podrá realizarse sin que el presentante determine la finca o fincas a las que afecte el título a presentar no siendo responsable el registrador de los perjuicios que se puedan causar por una defectuosa identificación de la finca. De lo anterior resulta que la falta de constancia de las fincas en cuyos folios deban llevarse a cabo los asientos solicitados supone que el contenido del título es incompleto a efectos de provocar la extensión del asiento de presentación.

Asimismo, como se deriva del apartado f) del artículo 2 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, se ha de tramitar por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler, registros en donde se hará constar el número de registro asignado al mismo.

En consecuencia, debe compartirse el criterio de la registradora: la falta de identificación de la finca determina la incompletitud del título e impide extender el oportuno asiento de presentación.

4. En el presente caso, se da la particularidad de que el escrito denominado «de recurso» no contiene, en puridad, tal recurso, sino un intento de subsanación del defecto alegado en la calificación, mediante la aportación de la referencia catastral de la finca. En consecuencia, y en virtud del principio «pro actione», se añade que, si dicha referencia catastral permite identificar la finca objeto de la solicitud como perteneciente al Registro de Segovia número 1, procedería la extensión del asiento de presentación y la consiguiente calificación del documento en toda su extensión.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la denegación del asiento de presentación.

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