

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17259 *Resolución de 5 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Denia n.º 2, por la que se deniega la presentación al Libro Diario de una solicitud de asignación de un número de registro de alquiler de corta duración no turístico por constar ya asignado un número de registro de alquiler de corta duración de la misma categoría.*

En el recurso interpuesto por don J. J. H. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Denia número 2, doña Susana Juste Ribes, por la que se deniega la presentación al Libro Diario de una solicitud de asignación de un número de registro de alquiler de corta duración no turístico por constar ya asignado un número de registro de alquiler de corta duración de la misma categoría.

Hechos

I

El día 14 de enero de 2026, se presentó en el Registro de la Propiedad de Denia número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para uso no turístico.

II

El día 15 de enero de 2026, se denegó la presentación de dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Denia número 2 con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Datos Entrada.

N.º Entrada: 299.

Fecha: 14/01/2026. Hora: 22:04:29.

Naturaleza: Documento Privado.

N.º Protocolo: /

Notario:

Presentante: J. J. H.

Hechos:

Se deniega la presentación al Libro Diario, dado que según los datos registrales la finca relacionada en la instancia, consta ya activo a día hoy un código de Asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración con idénticos criterios.

Fundamentos de Derecho.

Según el artículo 246-1 de la Ley Hipotecaria y 420-3 del Reglamento Hipotecario, los Registradores no extenderán asiento de presentación de los documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad, no puedan provocar operación registral alguna.

En base a lo expuesto se resuelve la denegación de la presentación del documento.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Susana Juste Ribes registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Denia n.º 2 a día quince de enero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. H. interpuso recurso mediante escrito de fecha 15 de enero de 2026. En dicho recurso, el interesado expresaba que no recurría la denegación de la presentación, sino la no asignación del número de registro único de alquiler solicitado:

«Resumen: Recurso ante la no asignación número registro único alquiler temporada
Escrito: El Registro de la Propiedad de Denia número 2, me comunica la Denegación de Asiento de Presentación

Datos Entrada N.º Entrada: 299 Fecha: 14/01/2026. Hora: 22:04:29 Identificador: (...)

Órgano emisor: Registro de la Propiedad de Denia 2.

todo esto relativo a mi segunda residencia sita en la Calle (...) de Denia (...)

Argumenta el Registro de Denia que consta ya activo a día hoy un código de Asignación del Número de Registro de Alquiler de Corta Duración sin embargo mi solicitud no es relativa a corta duración sino a alquiler de temporada [sic],

Por lo que solicito rectificación y se me asigne número de registro de alquiler de temporada».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 28 de enero de 2026 ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe, añadía la registradora lo siguiente:

«Don J. J. H. presenta el día 14 de enero de 2026, a las 22:04 horas instancia de solicitud de número de alquiler de uso no turístico sobre la finca 1064-20 de este registro. A dicha instancia se le dio número de entrada 299/2026, y se le notifica el 15 de enero de 2026 que no se presenta dicha solicitud por constar activo a día de hoy un código de asignación del número de registro de alquiler de corta duración en términos idénticos a los solicitados.

Es objeto de recurso la no asignación de número de registro único de alquiler de temporada, alegando que lo que solicita ahora, no es corta duración sino alquiler de temporada.

Sin embargo, en el registro consta inscrito y activo el código de alquiler de uso no turístico sobre dicha finca y la instancia objeto de recurso solicita de nuevo la asignación de código de alquiler de uso no turístico, dado que ya consta inscrito, la registradora que suscribe, se reitera en la imposibilidad de asignar otro número con la misma finalidad. No obstante el superior criterio de V.I. decidirá.»

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 a practicar un asiento de presentación. En el folio registral de la finca objeto del presente recurso constan ya inscritos, mediante nota marginal, un número de registro de alquiler de corta duración turístico y otro no turístico. La registradora arguye que no es posible asignar un nuevo número de registro no turístico y deniega la presentación. El recurrente argumenta que su «solicitud no es relativa a corta duración sino a alquiler de temporada [sic]».

Con carácter previo, debe advertirse que la registradora no ha calificado la solicitud de asignación de número de registro único de alquiler, sino que ha denegado la presentación de dicha solicitud, con base en el «el artículo 246-1 de la Ley Hipotecaria y 420-3 del Reglamento Hipotecario, los Registradores no extenderán asiento de presentación de los documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad, no puedan provocar operación registral alguna». 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, de 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.

2. 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.

En el presente caso, el recurrente solicita un número de registro único de alquiler no turístico y la registradora deniega la presentación, porque ya consta asignado en el Registro un número de registro único de alquiler no turístico para la misma unidad alojativa: la finca completa. De hecho, dicha finca tiene asignado un número de registro único de alquiler turístico y otro no turístico, despachados ambos el día 29 de julio de 2025.

El artículo 9.5 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, establece que: «Cada unidad solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento conforme a lo recogido en el apartado 2.A.f). De esta manera, una unidad sólo podrá contar con un número de registro destinado a alquiler de corta duración no turístico, un solo número de registro destinado a alquiler de corta duración turístico, y un solo número de registro de embarcación. Si bien, podría contar simultáneamente con un número de registro de finalidad turística y un número de registro de finalidad no turística».

Del precepto citado se deduce que la solicitud de asignación de número de registro único de alquiler no turístico o de temporada aportada el día 14 de enero de 2026 por el recurrente no puede provocar operación registral alguna: por el contrario, el recurrente está solicitando que asigne a su finca un número de registro único de alquiler que ya consta asignado.

En este sentido, procede traer a colación la Resolución de este Centro Directivo de 24 de febrero de 2025, que tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de una escritura de herencia, que había causado inscripción con fecha 15 de noviembre de 2024, por estar aún vigente su asiento de presentación.

Señala la Dirección General que «efectivamente, estando vigente el asiento de presentación de un título respecto de una finca registral, no procede practicar un nuevo asiento de presentación respecto de ese mismo título y respecto de la misma finca (cfr. artículo 421 del Reglamento Hipotecario)».

Añade, sin embargo, la Dirección General que: «Sin embargo, practicado el asiento correspondiente (inscripción, anotación, cancelación o nota marginal) concluye el procedimiento registral, consolidándose en el asiento practicado la prioridad ganada por el asiento de presentación, por lo que, habiendo sido retirado el título, la entrada de ese mismo documento, por ejemplo por advertir mediante la nota de despacho o la certificación extendida, un posible error en la redacción del asiento, debe motivar la práctica de un nuevo asiento de presentación (cfr. artículos 213, 214 y 220 de la Ley Hipotecaria)».

3. Por el contrario, en el supuesto que motiva el presente expediente, el interesado no pretende solicitar modificación alguna del número de registro único de alquiler ya asignado, sino simplemente solicitarlo de nuevo, lo cual, como ya se ha señalado, no es posible, ya que «cada unidad solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento», conforme al artículo 9.5 del Real Decreto 1312/2024.

En consecuencia, el título presentado no puede dar lugar a ninguna operación inscribible, lo que justifica la denegación del asiento de presentación.

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

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