

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**24510** *Resolución de 7 de agosto de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación del asiento de presentación emitida por la registradora de la Propiedad de Madrid N.º 37, en relación con la solicitud de asignación del número de registro de alquiler de corta duración.*

En el recurso interpuesto por doña V. C. P. contra la denegación del asiento de presentación emitida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 37, doña María Luisa Madejón Concejal, en relación con la solicitud de asignación del número de registro de alquiler de corta duración presentada en unión a una comunicación de la Comunidad de Madrid, relativa a la declaración responsable en relación a la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General de Turismo y de la declaración responsable de inicio de actividad de viviendas de uso turístico.

#### Hechos

I

1. El día 17 de julio de 2025, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 37 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración en unión a una comunicación de la Comunidad de Madrid, relativa a la declaración responsable en relación a la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General de Turismo y de la declaración responsable de inicio de actividad de viviendas de uso turístico, con el número de entrada 5594/2025.

2. El documento fue objeto de denegación de asiento de presentación por defecto insubsanable el mismo día 17 de julio de 2025, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### «Hechos:

Se remite formulario de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, en unión de comunicación de la Comunidad de Madrid, relativa a la declaración responsable en relación a la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General de Turismo, y de la Declaración Responsable de Inicio de Actividad de Viviendas de uso Turístico.

#### Fundamentos de Derecho:

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”.

Artículo 420 del Reglamento Hipotecario: “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”.

En el citado artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria impide los registradores extender asiento de presentación de los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna, dado que al realizar la validación de la firma de los documentos remitidos el sistema indica que el certificado empleado no es correcto. Por lo expuesto, y por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la denegación del asiento de presentación del documento indicado.

Conforme al artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria (...)

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el Registro Propiedad de Madrid 37 a día diecisiete de julio del dos mil veinticinco.»

## II

Contra la anterior denegación, doña V. C. P. interpuso recurso mediante escrito suscrito el día 21 de julio de 2025, con base en las siguientes alegaciones:

«A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Doña V. C. P. (...) ante este Organismo comparece y como mejor proceda en Derecho, dice:

Que con fecha 07 de julio de 2025 le ha sido notificada por el Registro de la Propiedad de Madrid N.º 37 la denegación del asiento de presentación del formulario de Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por lo que, dentro del plazo legal de tres días hábiles, formula el presente recurso contra dicha denegación, al amparo del artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 11/2023, por entender que el documento presentado cumple los requisitos exigidos por la normativa registral para la práctica del asiento de presentación, en base a las siguientes:

### Alegaciones

Primera. Falta de fundamentación de la resolución indefensión.

Verdaderamente no sabemos cuál es la razón de la desestimación. No se dice nada claramente. No lo entendemos, por tanto, este recurso se hace a “tientas”, y ello, nos causa indefensión.

El Responsable de la admisión, debería haber notificado a esta parte qué omisiones o defectos concretos aprecia (las desconocemos al no haber sido especificadas).

Segundo. Título inscribible [sic]. Legitimación y cumplimiento de requisitos formales.

Junto con el formulario de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, esta parte adjuntó los siguientes documentos:

- Declaración responsable para el uso turístico de la vivienda situada en calle (...)
- La correspondiente Licencia Autonómica de la Comunidad de Madrid, con el número de Referencia VT(...), firmado por la Subdirectora General de Competitividad turística en fecha 28 de noviembre de 2017.

Como señala la propia Denegación de la solicitud, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, se ha cumplido en todo momento los requisitos formales y de contenido exigidos por la normativa turística y registral:

Artículo 3.

Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos.

Asimismo, tales documentos no son “documentos privados” puros excluidos por el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, sino títulos que producen efectos reales sobre el inmueble y, por tanto, deben acceder al asiento de presentación.

Tercera. Validez del documento.

El “error de sistema” en la validación de la firma no puede reputarse defecto insubsanable, ya que bastaría subsanar cualquier incidencia técnica que se hay producido o, subsidiariamente, aportar copia en soporte papel para garantizar la seguridad jurídica del acto.

El defecto deviene, en todo caso, de que en la Licencia expedida falta firma electrónica del funcionario -s lo que entendemos, pero no nos parece clara la razón de la desestimación por tanto, es este un mero supuesto que nos hacemos-.

Hay un código de barras lateral, además con el CSV de l [sic] firma número: (...). Esta es el el [sic] Código de Seguridad para demostrar la autenticidad del documento. ¿acaso no es suficiente?;

Por todo lo expuesto,

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicita: Que habiéndose presentado este Recurso del Art 246.3 LH, en tiempo y formas legales, se sirva admitirlo, y se estime el mismo, concediendo el Número de Registro de Alquiler Turístico.

En Madrid a 29 de abril del 2025.»

Debe notarse que la fecha de notificación de la denegación indicada en el Registro (7 de julio de 2025) es errónea, pues esta tuvo lugar el mismo día de la presentación del documento (17 de julio de 2025). También es incorrecta la fecha de firma (29 de abril de 2025), pues la signatura digital indica que el escrito de recurso fue firmado por la recurrente el día 21 de julio de 2025.

III

La registradora de la Propiedad de Madrid número 37 emitió informe el día 24 de julio de 2025 en defensa de la denegación del asiento de presentación y elevó el expediente a esta Dirección General, ratificándose en su denegación.

**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. La registradora señala como defecto que, al realizar la validación de la firma de los documentos remitidos el sistema indica que el certificado empleado no es correcto. La recurrente aduce falta de claridad y motivación en la resolución de denegación, y señala que «el “error de sistema” en la validación de la firma no puede reputarse defecto insubsanable, ya que bastaría subsanar cualquier incidencia técnica que se hay producido o, subsidiariamente, aportar copia en soporte papel para garantizar la seguridad jurídica del acto».

2. Como cuestión previa, respecto de las alegaciones de la recurrente sobre la falta de motivación de la denegación recurrida, cabe recordar que este Centro Directivo ha tenido ocasión de afirmar en reiteradas ocasiones que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo de 2019, 7 de enero de 2020, 18 de febrero, 18 de marzo y 14 de octubre de 2021, 2 de junio de 2022 y 1 de marzo y 13 de abril de 2023, entre otras muchas).

Dados los importantes efectos atribuidos al asiento de presentación en nuestra legislación hipotecaria (así, el artículo 246: «La prioridad registral de los títulos susceptibles de inscripción se determinará respecto de cada finca o derecho por el asiento de presentación»), esta exigencia de motivación resulta también aplicable a las resoluciones en que el Registrador acuerde la denegación de la extensión del mismo. Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa podrá alegar los fundamentos de derecho en los que apoye su tesis impugnatoria. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012, y otras posteriores) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, conviene tener en cuenta que es también doctrina del indicado Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017, 20 de junio de 2019, 29 de octubre de 2020, 18 de febrero y 25 de octubre de 2021, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente y entrar en el fondo del asunto si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso.

En el presente caso, la registradora se limita, por toda motivación, a afirmar que, «al realizar la validación de la firma de los documentos remitidos el sistema indica que el certificado empleado no es correcto», sin especificar a cuál de los documentos se refiere,

si bien del escrito de recurso y del informe en defensa de la nota, parece referirse que la incidencia en el certificado, técnica o de otra índole, se ha producido en el formulario de asignación. Por ello, a la vista del expediente del recurso, en especial el contenido del escrito de impugnación en el que la recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, este Centro Directivo entiende que procede resolver sobre el fondo de la cuestión, y estimar el recurso interpuesto por las razones que a continuación se expondrán.

3. 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, 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: «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.

4. 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 (cfr. Resoluciones de 3 de mayo, 20 de julio, 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, 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, 17 de enero y 21 de marzo 2024).

En el supuesto que motiva el presente expediente, de la escueta denegación del asiento de presentación se deduce que la solicitud del interesado no cumple los requisitos establecidos en el artículo 9.1 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. En particular, el precepto citado dispone que: «La solicitud será presentada en la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, adjuntándose toda la documentación preceptiva en formato electrónico, pudiendo optar por sistemas de identificación y firma basados en certificados electrónicos, sistema Cl@ve o firmas no criptográficas como códigos de un solo uso, firmas OTP o similares ofrecidos por terceros de confianza interpuestos, u otros sistemas basados en claves previamente concertadas, siendo todo el procedimiento tramitado de manera electrónica por el Registro de la Propiedad o el de Bienes Muebles. La solicitud también podrá presentarse directamente en papel en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles competente». Y, según expresa la registradora, la firma electrónica, aunque efectivamente aparece en dicho formulario telemáticamente remitido, provoca errores en el momento de validación del certificado.

Sin embargo, como bien expresa la recurrente, esta incidencia no es obstáculo suficiente para la extensión del asiento de presentación, pues podría ser objeto de la oportuna subsanación, ya sea por medios técnicos o digitales, o mediante la ratificación en papel en la misma oficina del Registro, mediante firma manuscrita, como expresamente reconoce el último inciso del recién citado artículo 9. La solicitud presentada no es, por tanto, «un título indudablemente inadecuado y de imposible acceso al Registro», lo que justificaría la denegación del asiento de presentación, sino que dicho asiento debe extenderse, como ha recordado este Centro Directivo, «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», como ocurre en el presente supuesto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación recurrida.

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, 7 de agosto de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.