

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4178 *Resolución de 24 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación del asiento de presentación del registrador de la propiedad de Villajoyosa n.º 2, en relación 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 A. T. A. contra la denegación del asiento de presentación emitida por el registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 2, don Luis Fernando Pellón González, 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 13 de junio de 2025, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa número 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa número 2, fue objeto de la siguiente denegación de asiento de presentación:

«Datos Entrada.
N.º Entrada: 5998.
Fecha: 13/06/2025 Hora: 18:46:13.
Naturaleza: Documento Privado.
N.º Protocolo: / Notario:
Presentante: A. T. A.

Hechos:

No procede la presentación del documento arriba referenciado, remitido telemáticamente con fecha trece de junio de dos mil veinticinco a este Registro, por no hallarse situada en la demarcación territorial de este Registro de la Propiedad la finca a que se refiere dicha escritura (artículo 420.2 del Reglamento Hipotecario).

Conforme al artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria «Contra la denegación del asiento de presentación (...)

La Vila Joiosa.–Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Fernando Pellón González registrador/a titular de Registro de la Vila Joiosa n.º 2 a día dieciséis de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior denegación, don A. T. A. presentó recurso el día 17 de julio del 2025, que tuvo entrada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa número 2 el día 23 de julio del 2025.

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 23 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 del registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 2 a practicar un asiento de presentación de una solicitud de número de registro de alquiler de corta duración por no pertenecer la finca al distrito hipotecario de dicho Registro.

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, 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.

3. Aclarado el aspecto procedimental y la urgencia de la resolución del presente recurso, cabe ahora recordar la reiterada doctrina de esta Dirección General 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 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 la solicitud del interesado se refiere «una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente», en palabras del artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria. Y, como señala también el artículo 420.2 del Reglamento Hipotecario, «los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: (...) 2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios».

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, el recurso debe ser desestimado.

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