

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13182 *Resolución de 11 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Granadilla de Abona, por la que se deniega el asiento de presentación de una solicitud telemática.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. V. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granadilla de Abona, don Ignacio de la Fuente Guitart, por la que deniega el asiento de presentación de una solicitud telemática.

Hechos

I

Con fecha 2 de marzo de 2026 tuvo una entrada telemática en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, dando lugar a la entrada número 3.999 del año 2026.

Dicha entrada, efectuada a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores, se efectuaba por doña M. R. V. R., quien utilizaba el modelo de presentación establecido en dicha Sede Electrónica para los documentos que constituyen «mandamiento judicial», y añadiendo como concepto «otros».

En dicha entrada se ponía un número de juicio o procedimiento arbitrario, el año del juicio («2025») y la fecha del documento («01/03/2026»), dejando en blanco el Juzgado y tipo de juicio.

Al acceder y abrir el documento adjunto a la presentación, resultaba que no se trataba de un mandamiento judicial derivado de ningún procedimiento contra la finca registral número 52.840 de Granadilla de Abona, sino que se trataba de una solicitud de presentación del modelo informativo de arrendamiento de corta duración sobre la finca con código registral único 38017000985377, regulado por Orden VAU/1560/2025, de 22 de diciembre, por la que se aprueba el modelo informativo para cada categoría y tipo de arrendamientos sujetos al artículo 10.4 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.

II

Dicha entrada fue objeto en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona de la siguiente nota de calificación:

«N.º Entrada: 3999.
Fecha: 02/03/2026 Hora: 08:06:35.
Naturaleza: Mandamiento Judicial.
N.º Juicio: RZVRU1/2025.
Juzgado: M. R. V. R.
Presentante: M. R. V. R.»

En relación con el documento citado le notifico que he decidido no practicar el asiento de presentación interesado en base a los siguientes hechos, basados en los fundamentos de derecho:

No adjunta el archivo.ZIP, por lo que no hay un título inscribible, artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria.

Haga una nueva presentación siguiendo las instrucciones que constan en la página www.registradores.org.

Contra la presente decisión (...)

Granadilla de Abona.–Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el Registro Propiedad de Granadilla de Abona a día dos de marzo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. V. R. interpuso recurso alegando lo siguiente:

«El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria indica que: "...Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la ley..."».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

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 de agosto, 31 de octubre, 5 y 28 de noviembre de 2024 y 10 y 16 de octubre de 2025.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de una instancia presentada telemáticamente por no corresponderse la vía telemática elegida con el documento de referencia.

El registrador califica negativamente, señalando, resumidamente: «No adjunta el archivo.ZIP, por lo que no hay un título inscribible, artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria. Haga una nueva presentación siguiendo las instrucciones que constan en la página www.registradores.org».

La recurrente manifiesta que: «El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria indica que: "... Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la ley..."».

2. La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario.

Los importantes efectos que se desprenden de la inscripción en el Registro de la Propiedad exigen que el orden de acceso de los títulos esté fijado de forma clara e indubitada. Lo anterior también explica que exista una regulación detallada sobre las formas de presentación en el Registro, así como de la práctica del asiento de presentación.

Hasta ahora, 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.

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.

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, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación.

Además, debe recordarse que la negativa a la presentación de un documento es una nota de calificación y como tal debe estar redactada con la claridad y motivación suficiente y especificar los recursos que caben contra la misma.

La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

El apartado 4 del artículo 258 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente: «El Registrador cuando, al calificar si el título entregado o remitido reúne los requisitos del artículo 249 de esta Ley, deniegue en su caso la práctica del asiento de presentación solicitado, pondrá nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y de los medios para subsanarlas, comunicándolo a quien lo entregó o remitió en el mismo día o en el siguiente hábil».

3. Por lo que se refiere a la calificación emitida, el recurso debe ser desestimado.

El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «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 (...)».

Por su parte, el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala:

«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».

4. La Orden VAU/1560/2025, de 22 de diciembre, aprueba el modelo informativo para cada categoría y tipo de arrendamientos sujetos al artículo 10.4 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 su artículo 2.4 dispone lo siguiente: «Los modelos obligatorios que se aprueban por la presente orden estarán a disposición de los interesados en la Sede Electrónica de los Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles. La presentación se hará telemáticamente o bien presencialmente en formato papel con el modelo impreso cumplimentado en la sede previamente».

Son dos, por tanto, la forma o manera de realizar la presentación o depósito de los datos requeridos por dicha Orden Ministerial, telemática o presencialmente en formato papel y, en ambos casos, con el modelo cumplimentado en la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

El Colegio de Registradores desarrolló en la Sede la aplicación para dar cumplimiento a dicha obligación, y a través de dicha aplicación informática, los interesados pueden cumplimentar dos elementos independientes, como son: a) la solicitud de presentación, con los datos personales y datos relativos a la finca, y junto con la cual se genera la «huella digital», y b) el listado anonimizado (el verdadero depósito) de los arrendamientos de corta duración realizados durante el año 2025, que se transforma en ambos casos en un archivo.ZIP, al cual tiene acceso cada Registro de la Propiedad a través de la presentación correcta hecha telemáticamente.

Dicha aplicación, una vez cumplimentado los dos documentos señalados en el párrafo anterior, ofrece al interesado la posibilidad de hacer la presentación bien presencialmente o bien telemáticamente.

Si se opta por la hacerlo presencialmente, la aplicación genera un código de custodia del listado, que aparece reflejado en la solicitud. Se procede a imprimir por el interesado dicha solicitud, que llevará incorporado la «huella digital de los datos declarados» y una vez firmado manualmente podrá dirigirse presencialmente al Registro.

Una vez efectuada y generada la presentación presencial, y solo si es presentación presencial, el código de custodia permite acceder al listado del depósito anonimizado o archivo.ZIP referido anteriormente para su calificación por el registrador, y su despacho en su caso.

Si se opta por hacerlo telemáticamente, se genera automáticamente la solicitud de presentación, incorporando la «huella digital de los datos declarados» y el listado del depósito anonimizado o archivo.ZIP, y, previa su firma con certificado de firma digital del interesado, se realiza la presentación telemática en el Registro, recibiendo el interesado la confirmación de la entrada en el Registro mediante comunicación por correo electrónico.

Una vez efectuada y generada la presentación telemática determinada, el registrador tiene acceso directo al archivo.ZIP, a través de la misma presentación sin necesidad de ningún requisito más, al venir la presentación garantizada por la firma electrónica del presentante.

5. En el presente caso, la presentante no ha realizado de una forma completa la presentación, ni presencial ni telemáticamente, sino que ha seguido un procedimiento híbrido y completamente irregular, que impide al registrador el acceso al archivo.ZIP que permita calificar los datos declarados y su legalidad de acuerdo con el tipo de autorización concedida en su día a través del número de registro único de alquiler correspondiente a la finca referida.

Por un lado, y en un inicio parece que debió optar en la aplicación por la presentación presencial, de tal forma que ha generado su solicitud para imprimir y llevar en papel al Registro, y así lo ha entendido el programa informático generando el código de custodia que se incorpora a la solicitud, y que permitiría al registrador el acceso al archivo.ZIP si la presentación hubiera concluido «presencialmente» en papel en la ventanilla del Registro.

Pero, sin embargo, en vez de hacerlo así, en ese momento, en vez de llevar el impreso al Registro, lo que hace es generar con la solicitud un documento PDF de ésta, y a través de la Sede Electrónica del Colegio, lo presenta de forma telemática, usando para ello un modelo cualquiera (en este caso el modelo de mandamientos judiciales), lo que le obliga a improvisar datos como el número de procedimiento, etc. Y adjuntó, como documento a presentar en el Registro, la solicitud de depósito.

Con ello se produce el efecto perverso de que una entrada telemática, como se produce en el presente caso, no puede cambiarse a presencial en papel por lo que resulta imposible conocer el depósito.ZIP de actividad de arrendamientos.

Tampoco puede valorarse si el error de la presentante está en el sistema de presentación, según todo lo dicho anteriormente, o en el documento adjunto que por error introdujo esa solicitud cuando lo que de verdad quería incluir era, quizá, un documento o mandamiento judicial que correspondería perfectamente con el sistema de presentación elegido en la Sede Electrónica del Colegio.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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