

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14293 *Resolución de 17 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por el registrador de la propiedad de Granadilla de Abona, por la que se deniega el asiento de presentación de un modelo informativo.*

En el recurso interpuesto por doña P. L. R. contra la nota de calificación emitida por el registrador de la Propiedad de Granadilla de Abona, don Ignacio de la Fuente Guitart, por la que deniega el asiento de presentación de un modelo informativo.

Hechos

I

Con fecha 19 de febrero de 2026, se realizaba una entrada telemática en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, dando lugar a la entrada número 2.628/2026, y que originó el asiento de presentación número 1.283 del Diario 2025, de la solicitud de depósito del modelo informativo de arrendamiento de corta duración, relativa a la finca registral número 52.402.

Con fecha 24 de febrero de 2026, se despachó dicha solicitud de depósito relativo a la finca referida, causando la correspondiente nota marginal en el historial de la finca.

En la nota de despacho, además de notificar que había quedado depositado dicho modelo informativo, se hacía la advertencia siguiente: «Se advierte al interesado que, según los datos que constan en el modelo informativo presentado, existe un incumplimiento en el número máximo de huéspedes, puesto que la solicitud presentada en su día para la asignación del número de registro de alquiler de corta duración indicaba que el número máximo de arrendatarios era/n (seis (6)), lo que será debidamente notificado a la Ventanilla Única Digital, puesto que dicho incumplimiento puede conllevar la revocación de su NRA, así como la eliminación o inhabilitación de los anuncios publicados en todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración».

Con fecha 26 de febrero de 2026, volvió a tener entrada en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona un nuevo modelo informativo presentado por la misma interesada y referido a la misma finca registral número 52.402.

Dicha entrada sólo contenía el archivo.ZIP, con la relación de fechas de hospedaje y número de huéspedes.

Dicho modelo era exactamente el mismo que ya había sido presentado y depositado con fecha 24 de febrero de 2026. No contenía tampoco dicha entrada ninguna solicitud o aclaración referida a que se trataba de una posible rectificación de la anterior.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos Entrada
N.º Entrada: 3570
Fecha: 26/02/2026 Hora: 12:39:54
Naturaleza: Documento Privado
Presentante: P. L. R.

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

Ya consta inscrito un depósito para el NRUA del CRU, artículo 245 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente decisión de denegación (...)

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 veintiséis de febrero del dos mil veintiséis.»

III

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

«Se solicita se rectifique la Comunicación de Denegación de Asiento de Presentación notificada por el Registro de Granadilla de Abona (...) y se permita la subsanación de la solicitud depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración del año 2025, asociado al CRU 38017000973879, y para el/los NRUA/S: (...) al haberse cometido un error en la comunicación inicial de una de las reservas, la cual fue debidamente subsanada en tiempo y forma a través del aplicativo facilitado a fin de eliminar la advertencia que se refleja indebidamente en la misma no habiéndose superado en ningún caso el número máximo de huéspedes permitidos.»

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 solicitud de depósito de arrendamiento de corta duración.

El registrador califica negativamente, señalando, resumidamente que «ya consta inscrito un depósito para el NRUA del CRU, artículo 245 de la Ley Hipotecaria».

La recurrente manifiesta que la nueva solicitud pretende rectificar la anteriormente presentada.

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. En el presente expediente, del texto del escrito de recurso, se deduce que lo que se pretendía era subsanar el depósito anterior, lo cual no constaba en la posterior solicitud presentada y denegada de fecha 26 de febrero de 2026.

El registrador manifiesta en el informe que los dos depósitos presentados, tanto el inicial que causó la correspondiente nota marginal, como el posterior, cuya presentación fue denegada, al no constar que era solicitud de rectificación, son exactamente iguales, por lo que no hay ninguna subsanación.

Para que el registrador pueda tratar la solicitud como subsanación de un depósito anterior y no como nueva presentación, es preciso que se realice por la misma vía telemática de la aplicación informática a través de la que se realizó el depósito o físicamente identificando claramente el con código registral único de la finca y aportando la huella digital del depósito correctamente generado.

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