

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14994 *Resolución de 30 de marzo 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 Barcelona n.º 5, por la que deniega la práctica del asiento de presentación de la solicitud del depósito de información de un arrendamiento de corta duración.*

En el recurso interpuesto por doña C. L. J. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 5, doña Blanca María Mercadé Merola, por la que deniega la práctica del asiento de presentación de la solicitud del depósito de información de un arrendamiento de corta duración.

Hechos

I

A las 23:35 horas del día 10 de marzo de 2026 tuvo entrada telemática en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 5 el formulario de depósito de modelo informativo de arrendamientos de corta duración.

II

La presentación en el Libro Diario de dicha solicitud fue calificada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 5 en los siguientes términos:

«Datos Entrada.
Localizador: 20805899B44A884F.
N.º Entrada: 3308.
Fecha: 10/03/2026 Hora: 23:35:00.
Naturaleza: Documento Privado.
Presentante: C. L. J.

Hechos.

Se deniega la presentación del [sic] instancia de depósito en el libro diario de este registro, por falta de identificación de la finca, de conformidad con el principio de folio real (arts 1, 8, 9, 18, 243 y 251.2 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario).

Contra la presente calificación de denegación de asiento de presentación podrá (...)

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el Registro Propiedad de Barcelona 5 a día once de marzo del dos mil veintiséis».

III

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

«Interpongo recurso contra la denegación de inscripción de asiento de declaración de arrendamientos financieros del Registro de la Propiedad 5 de Barcelona.

En su día, este registro otorgó un NRU a la vivienda, ¿cómo es posible que ahora diga que no está inscrita correctamente?».

IV

La registradora de la Propiedad emitió el 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 y 5 y 28 de noviembre de 2024 y 10 y 16 de octubre de 2025.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de una solicitud del depósito de la información de arrendamiento de corta duración.

La registradora califica negativamente, señalando, que «se deniega la presentación del [sic] instancia de depósito en el libro diario de este registro, por falta de identificación de la finca, de conformidad con el principio de folio real (arts 1, 8, 9, 18, 243 y 251.2 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario)».

La recurrente manifiesta que «en su día, este registro otorgó un NRU a la vivienda, ¿cómo es posible que ahora diga que no está inscrita correctamente?».

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, siendo el depósito de arrendamientos de corta duración un procedimiento telemático que se realiza mediante presentación electrónica es el interesado el que rellena los diferentes campos en la sede electrónica, llegando al Registro dicha presentación sin posibilidad de modificación. Los datos consignados en el modelo N2 se codifican en formato XBLR y se comprimen en un archivo con extensión.ZIP en el que se presenta como dato adjunto en la plataforma.

Al realizar la presentación de dicho archivo se vuelve a solicitar que introduzca el número de finca registral para efectuar su correcta presentación sobre la finca sobre la que se pretende la inscripción, tal y como señala el artículo 251 de la Ley Hipotecaria. Parece ser que es este último paso el que no se ejecuta correctamente porque la presentación telemática que entra en el Registro no tiene finca asociada.

Siendo una entrada telemática que no permite modificación por parte del Registro de la Propiedad, tal y como se señala en el artículo 251 citado, y aun cuando de los archivos adjuntos se pueda inferir cuál es la finca, al no estar específicamente indicada

por su presentante y no estar sujeta a posibles cambios ni modificaciones dicha presentación telemática, no cabe otro proceder que la denegación del asiento de presentación al no poder crear un asiento pendiente sobre finca alguna. Es decir, el programa informático del Registro de la Propiedad no detectó el código registral único o número de finca registral en el campo informático adecuado, y por lo tanto no pudo practicarse al asiento de presentación.

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