

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10055 *Resolución de 14 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Adeje a practicar el asiento de presentación de una solicitud de número de registro de arrendamientos.*

En el recurso interpuesto por doña L. C. D. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Adeje, don Perfecto Blanes Pérez, a practicar el asiento de presentación de una solicitud de número de registro de arrendamientos.

Hechos

I

Con fecha 3 de abril de 2025, doña L. C. D. presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Adeje «documentación» a los efectos de la obtención del número de registro de alquileres de corta duración según lo contemplado en el 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, y que se correspondía con la vivienda vacacional con signatura (...) según se desprendía de la documentación única consistente en la inscripción en el Registro General Turístico.

La documentación telemática presentada en la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España consistía únicamente en el justificante de inscripción de vivienda vacacional y la declaración responsable de inicio de vivienda vacacional.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Adeje, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos Entrada
N.º Entrada: 3615
Fecha: 03/04/2025 Hora: 18:32:25
Naturaleza: Documento Privado
N.º Protocolo: registro alquiler/
Notario:

Presentante: L. C. D.

Denegada la presentación por no haberse presentado la Solicitud requerida para iniciar el procedimiento según al Artículo 9.1 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Perfecto Blanes Pérez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Adeje a día cuatro de abril del dos mil veinticinco».

III

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

«La que suscribe presenta, de forma telemática, a través de la web <https://sede.registradores.org/sede/sede-corpme-web/registro-de-lapropiedad/publicidad/propiedad-nra>, solicitud de Número de Registro de Alquiler, para lo cual, sigue las indicaciones de indicadas en dicha página, descargando el modelo, cumplimentándolo firmándolo con certificado digital y acompañándolo de la documentación solicitada, tal y como queda justificado con el documento adjunto.

Con fecha 04/04, se recibe Notificación Fehaciente de Denegación de Asiento de Presentación en base al artículo 9.1 del RD 1312/2024 de 23 de diciembre, sin tan siquiera motivar claramente el motivo de la denegación.

Por todo lo anterior, se solicita se revise la presentación y en caso de cumplir con los requisitos sea resuelta favorablemente y en caso contrario, se indique específicamente el motivo de la denegación para poder realizar la presentación correctamente».

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 agosto, 9 de septiembre, 5 y 28 de noviembre y 12 de diciembre de 2024 y 3 de marzo de 2025.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar un asiento de presentación.

El registrador señala como defecto, resumidamente, «(...) no haberse presentado la Solicitud requerida para iniciar el procedimiento según al Artículo 9.1 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre».

La recurrente manifiesta, resumidamente, que «(...) se revise la presentación y en caso de cumplir con los requisitos sea resuelta favorablemente y en caso contrario, se indique específicamente el motivo de la denegación para poder realizar la presentación correctamente».

2. El artículo 246. 3 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por 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, dispone lo siguiente: «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».

3. El artículo 9 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, dispone lo siguiente:

«Procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro.

1. El procedimiento será iniciado a solicitud del interesado. 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.

2. La solicitud deberá incluir, al menos:

a) Para cada unidad:

1.º La dirección específica de la unidad, el Código Registral Único y su referencia catastral. En el caso de buques, embarcaciones o artefactos navales, alternativamente, el Número de Identificación del Buque (NIB), la matrícula o el Código Registral Único del bien.

2.º El tipo de unidad, incluyendo si se trata de una finca completa, una habitación o en general una parte de una finca, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible, o si se trata de una embarcación u otro tipo de alojamiento sujeto al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

3.º Si la unidad se ofrece como una parte o la totalidad de la residencia principal o secundaria de la persona arrendadora, o para otros fines.

4.º El número máximo de personas arrendatarias que se pueden alojar en la unidad.

5.º Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

6.º La identificación de la categoría o categorías y tipos de arrendamiento para los que pretenda obtener un número de registro, pudiendo ser simultáneos, en su caso, las tres categorías:

– Fincas, habitaciones o unidades parciales de finca destinadas a alquiler de corta duración con una finalidad no turística.

– Fincas, habitaciones o unidades parciales de finca, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible, destinadas a alquiler de corta duración con finalidad turística.

– Embarcaciones flotantes u otras propiedades que permitan el alojamiento de corta duración y no estén excluidas del ámbito de aplicación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

- 7.º La declaración de que se dispone de lo indicado en el artículo 4.2.b).
- b) En las solicitudes presentadas por las personas arrendadoras que sean personas físicas:
- 1.º El nombre y apellidos del solicitante.
 - 2.º El número de identificación fiscal.
 - 3.º Su domicilio.
 - 4.º Un teléfono de contacto.
 - 5.º Una dirección de correo electrónico para la comunicación por escrito.
- c) En las solicitudes presentadas por las personas arrendadoras que sean personas jurídicas:
- 1.º Su denominación social.
 - 2.º Su número de identificación fiscal.
 - 3.º La identificación de la persona representante legal.
 - 4.º Su domicilio social.
 - 5.º Un teléfono de contacto de una persona representante.
 - 6.º Una dirección de correo electrónico para la comunicación por escrito.

3. Con la presentación de la solicitud y documentación señalada en los apartados anteriores, el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles, según la naturaleza de la unidad, procederá a la asignación automática e inmediata de un número de registro, que recogerá la identificación de la categoría y tipo designado por la persona interesada. A estos efectos, en su caso, podrá ser de aplicación el régimen de recursos aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras conforme a la normativa hipotecaria.

4. Será también de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores en aquellos casos en los que sea necesario actualizar la información aportada.

5. Cada unidad solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento conforme a lo recogido en el apartado 2.A.f). De esta manera, una unidad sólo podrá contar con un número de registro destinado a alquiler de corta duración no turístico, un solo número de registro destinado a alquiler de corta duración turístico, y un solo número de registro de embarcación. Si bien, podría contar simultáneamente con un número de registro de finalidad turística y un número de registro de finalidad no turística».

4. En el presente expediente la documentación telemática presentada en la Sede Electrónico del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, según el identificador (...), consiste únicamente en el justificante de inscripción de vivienda vacacional, y la declaración responsable de inicio de vivienda vacacional, por lo que faltaría la correspondiente solicitud a instancia del interesado, donde constan todos los datos que se precisan para la asignación del número de registro de alquileres.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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