

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10248 *Resolución de 21 de abril de 2025, 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 Sevilla n.º 2, por la que se deniega el número de registro de un arrendamiento.*

En el recurso interpuesto por doña C. C. D. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sevilla número 2, don Luis Enrique Nevado Vacas, por la que se deniega el número de registro de un arrendamiento.

Hechos

I

Tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 2, a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, una solicitud de número de registro de arrendamiento.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos Entrada

N.º Entrada: 3020

Fecha: 04/04/2025 Hora: 16:53:49

Naturaleza: Documento Privado

Objeto: Asignación Código Comercialización Registral Alquileres de Corta Duración.

Presentante: C. C. D.

Hechos:

1) En la fecha indicada se presentó, telemáticamente el documento privado al principio relacionado.

Fundamentos de Derecho: Vistos los Artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que se indican a continuación, dicho documento motiva la siguiente Nota de Calificación:

Denegada la práctica del Asiento de Presentación en el Libro Diario, de este Registro de la Propiedad, del precedente documento, por observarse el siguiente defecto:

1) Por observarse que el CRU aportado en la solicitud se refiere a una finca radicante en otro Distrito Hipotecario. (Artículo 246, apartado 3 del Reglamento Hipotecario).

2) El defecto expresado en el apartado anterior, ha impedido a su vez, que se genere de forma automática e inmediata, la Asignación Provisional del Número de Registro de Alquiler, de Corta Duración.

Esta denegación del asiento de presentación, se practica de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de Diciembre.

Y conforme a lo dispuesto en el artículo 2 apartado f), del Real Decreto 1312/2024, de 23 de Diciembre, que, en la parte que ahora interesas, dispone:

“f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, del 1 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo;...”

Aplicación analógica al artículo (...)

Sevilla, a la fecha de la firma electrónica Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Enrique Nevado Vacas registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 - Sevilla a día siete de abril del dos mil veinticinco».

III

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

«Expone:

Que con fecha 4 de abril de 2025 se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Sevilla n.º 2 una solicitud para la asignación de código registral de comercialización de alquileres de corta duración, que fue denegada mediante notificación fechada el 7 de abril de 2025, por entenderse que el CRU aportado en la solicitud corresponde a una finca radicada en otro distrito hipotecario, lo que impidió la generación automática del código solicitado.

No estando conforme con dicha resolución, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, interpongo recurso gubernativo contra el acuerdo de denegación, con base en los siguientes

Motivos:

Primero. Subsanación del error en la indicación del CRU.

La denegación se origina en un error material en la solicitud telemáticamente presentada, al consignarse un número CRU incorrecto. El CRU correcto es 41028000126169, correspondiente a la finca situada en Calle (...), Sevilla, la cual pertenece al Registro de la Propiedad de Sevilla número 2 (...)

Asimismo, se hace constar que, si bien los titulares registrales de la vivienda son los señores Don J. D. G. y Doña J. R. N., la titular del documento administrativo que habilita la actividad turística - la declaración responsable de inicio de actividad presentada ante la Junta de Andalucía, en la que se le asigna el número RTA: VFT/SE/07862 - es Dña. M. A. D. R. Dicha gestión ha sido asumida por los hijos de los titulares registrales con autorización expresa, debido a la avanzada edad de sus progenitores y a la necesidad de obtener ingresos mediante el arrendamiento turístico para cubrir los gastos derivados de su cuidado y atención.

Segundo. Registro competente.

Una vez corregido el CRU, se constata que la finca se encuentra efectivamente radicada en el ámbito territorial correspondiente a este Registro de la Propiedad (Sevilla n.º 2), lo que resuelve el defecto indicado en la nota de calificación.

Tercero. Documentación justificativa adjunta.

Con ánimo de subsanar formalmente el error y facilitar la tramitación, se adjunta nuevamente la instancia de presentación corregida con el CRU correcto, así como la declaración responsable de actividad turística presentada ante la Junta de Andalucía, en la que consta el número RTA: (...), lo cual permite verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Real Decreto 1312/2024.

Cuarto. Finalidad del procedimiento y buena fe.

Este procedimiento tiene por objeto el cumplimiento del Registro Único de Arrendamientos de conformidad con el Reglamento (UE) 2024/1028 y la normativa nacional, por lo que, subsanado el error y verificado que la finca pertenece a este Registro, procede continuar con la tramitación y asignación del código de registro correspondiente, sin necesidad de requerir documentación adicional.

Por todo lo anterior,

Solicito:

Que, teniendo por presentado este escrito, junto con la documentación anexa, se sirva admitirlo y, previos los trámites legales oportunos, se revoque la denegación del asiento de presentación, procediéndose a la asignación del código registral de comercialización de alquileres de corta duración solicitado».

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 transposición 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 calificación negativa de una solicitud de número de arrendamiento.

El registrador señala, resumidamente, que «(...) el CRU aportado en la solicitud se refiere a una finca radicante en otro Distrito Hipotecario (...)».

La recurrente manifiesta resumidamente que «(...) la denegación se origina en un error material en la solicitud telemáticamente presentada, al consignarse un número CRU incorrecto... Con ánimo de subsanar formalmente el error y facilitar la tramitación, se adjunta nuevamente la instancia de presentación corregida con el CRU correcto (...)».

2. Como cuestión previa debe señalarse que la documentación nueva presentada por la recurrente no puede ser tenida en cuenta por esta Dirección General para su resolución, por cuanto el recurso únicamente puede recaer sobre la documentación que fue calificada inicialmente.

Así resulta del artículo 326 de la Ley Hipotecaria cuando dispone lo siguiente: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra

pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

3. La calificación debe ser confirmada y el recurso desestimado, sin perjuicio de que la documentación pueda ser presentada de nuevo en el Registro de la Propiedad al objeto de obtener una nueva calificación que, en su caso, puede ser positiva.

Como reconoce la propia recurrente, en la solicitud de número de registro se introdujo un código registral único erróneo, lo que motivó que la finca de referencia no se encontrara registrada en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 2.

El 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, dispone lo siguiente:

«Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo».

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