

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14187 *Resolución de 20 de junio 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 Barcelona n.º 11, por la que se califica negativamente la presentación de una solicitud de número de alquiler de corta duración, por radicar la finca en la demarcación correspondiente en otro Registro de la Propiedad.*

En el recurso interpuesto por don J. M. M. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Barcelona número 11, don Nicolás Nogueroles Peiró, por la que se califica negativamente la presentación de una solicitud de número de alquiler de corta duración, por radicar la finca en la demarcación correspondiente en otro Registro de la Propiedad.

Hechos

I

Con fecha 12 de junio de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 11 un documento relativo a una vivienda sita en Barcelona en el que se solicitaba la asignación del número de registro de alquiler de corta duración. El código registral único de la finca era 08115000323003.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos Entrada.

N.º Entrada: 6605.

Fecha: 12/06/2025 Hora: 13:13:10.

Naturaleza: Documento Privado.

N.º Protocolo: piso (...) Notario:

Presentante: J. M. M. G.

Hechos:

El documento no se ha podido presentar por corresponder el número de CRU de otro Registro.

Ante esta denegación cabe (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Nicolás Nogueroles Peiro registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 11 a día doce de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. M. G. interpuso recurso el día 13 de junio de 2025 alegando lo siguiente:

«Que en fecha 12 de junio de 2025 presenté en el Registro de la Propiedad n.º 11 de Barcelona un documento con número de entrada 6605, relativo a la inscripción de una

vivienda sita en la calle (...) de Barcelona, con la finalidad de obtener la inscripción registral necesaria para tramitar la correspondiente autorización de alquiler de corta duración (temporal).

Que dicho documento ha sido objeto de denegación de asiento de presentación según comunicación recibida, al alegarse que el número CRU aportado corresponde a otro Registro, motivo por el cual no se admite el inicio del procedimiento registral.

Que la calificación negativa es errónea y no ajustada a derecho, por los siguientes

Motivos:

Primero. El CRU (Código Registral Único) es un identificador que se asigna a cada finca registral, y en el caso de edificios plurifamiliares, es común que varias viviendas compartan un CRU matriz correspondiente a la finca original.

Segundo. La denegación del asiento de presentación en base a que dicho CRU ya está siendo utilizado por otro Registro no tiene fundamento legal, ya que la coexistencia de inscripciones en distintas oficinas registrales puede deberse a causas históricas o técnicas, y no debería impedir la inscripción de una finca privativa correctamente identificada dentro de un edificio.

Tercero. No existe ningún precepto legal que impida el uso del mismo CRU en solicitudes de inscripción válidas si se corresponde con la realidad física y jurídica del inmueble, lo cual puede ser fácilmente verificado a través de la referencia catastral y los datos del catastro o escritura de propiedad.

Cuarto. De mantenerse la denegación, se estaría impidiendo de manera arbitraria y no razonada el acceso al Registro de una finca que cumple con los requisitos legales, vulnerando el principio de seguridad jurídica y el derecho de inscripción reconocido en la normativa registral».

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, 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 código registral único aportado en la solicitud se refiere a una finca radicante en otro distrito hipotecario.

2. 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 si se aportara un nuevo código registral único rectificado correspondiente a ese Registro.

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 el presente caso, ni el código registral único ni las fincas ubicadas en (...) corresponden a la demarcación del Registro de la Propiedad de Barcelona número 11.

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