

Resolución de 13 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 23 a practicar el asiento de presentación de una asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración.

(BOE de 28 de febrero de 2025)

Registro de la Propiedad. Registro de Alquiler de Corta Duración. Tracto sucesivo.

Uno de los principios básicos de nuestro Derecho Hipotecario es el de **legitimación**, en cuya virtud a todos los efectos legales los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, por lo que, los asientos del Registro, en cuanto se refiere a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la ley.

Consecuencia de este principio de legitimación es el de **tracto sucesivo**, de tal modo que, para poder practicar cualquier inscripción o anotación por los que se declaren, transmiten, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

La cuestión de si es o no aplicable el principio de tracto sucesivo en relación con la asignación de **número de Registro de Alquiler de Corta Duración** no puede ahora decidirse, pues el recurso está limitado a la procedencia o no del asiento de presentación. Al ser una cuestión o defecto de tracto sucesivo, lo correcto es practicar el asiento de presentación y proceder a calificar la solicitud, pues no estamos propiamente ante ninguno de los especiales supuestos de denegación del asiento de presentación contemplados en los artículos 246.3 de la Ley Hipotecaria y 420 de su Reglamento.

En el recurso interpuesto por don J. G. A. G., abogado, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 23, doña María Elena Rodríguez Pelоче, a practicar el asiento de presentación de una asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración.

Hechos

I

Con fecha 6 de febrero de 2025 tuvo entrada, por vía telemática, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 23, una solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración, formulada por don J. G. A. F., abogado.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Madrid número 23, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la ley 24/2005 y 248 de la Ley Hipotecaria se comunica la denegación fehaciente del asiento de presentación referente a instancia de asignación de número de Registro de Alquiler de corta duración, la cual ha sido recibida por vía telemática en este registro y presentada en el Diario a las nueve horas del día de hoy, número de entrada 397/2025. Se hace constar que:

El CRU y la referencia catastral corresponden a una finca registral que el interesado no es dueño.

Contra la precedente nota de denegación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Elena Rodríguez Peloché registradora de Registro de la Propiedad de Madrid 23 a día siete de febrero de dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. A. F., abogado, interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Mediante este documento realizo las alegaciones de fondos en relación con la calificación denegaría indicada:

1.ª) El R.D. 1312/2024, de 23 de diciembre, no regula en ninguno de sus artículos el supuesto de hecho de arrendatarios con derecho a subarrendar.

2.ª) El R.D. 1312/2024, de 23 de diciembre, no prohíbe a los arrendatarios con derecho a subarrendar el cumplimiento de la obligación legal de inscripción en el Registro Único de Arrendamientos.

3.ª) Por ello, hemos de concluir que lo que no está prohibido está permitido.

4.ª) Adjunto (...)

5.ª) Tengo un contrato de arrendamiento, en vigor desde el 23-04-1991, va a hacer 34 años, que se renovó por el contrato del 20-03-1998, en cuya cláusula séptima expresamente se me faculta a subarrendar.

Es decir, desde hace más de 27 años tengo la facultar legal y contractual de subarrendar.

6.ª) En el anexo del 20-11-2015 se ratifica que tengo la potestad legal y contractual de subarrendar.

Es decir, desde hace casi 10 años. Ver estipulación séptima modificada.

7.ª) En el anexo del 11-02-2017 se amplían los usos arrendaticios que puedo dar a la vivienda arrendada. Desde hace más de 8 años. Ver estipulación segunda modificada.

Al no haberse producido el preaviso resolutorio con más de 4 meses de antelación hay prórroga contractual hasta el 30-04-2029. Ver artículo 10. 1 de la Ley de Arrendamiento Urbanos.

8.ª) Entiendo que no es preciso ser propietario para poder ser inscrito en el Registro Único de Arrendamientos, ya que se puede tener la facultad legal, arrendaticia y contractual de alquilar un inmueble ajeno por título diferente a la escritura de propiedad.

Considero, también, que es título suficiente el contrato de arrendamiento con facultades vigentes para subarrendar.

9.ª) El artículo 8 del R.D. 1312/2024 (registro único de arrendatarios) no habla de "propietario".

10.ª) El artículo 9 del R.D. 1312/2024 (procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro) habla de “interesado” no de “propietario”. Y, desde luego, tengo la cualidad de “interesado”.

11.ª) Por ello, entiendo respetuosamente que la Sra. Registradora de la Propiedad en su calificación denegatoria, hoy recurrida, hace una interpretación extensiva, *in malam parte* y no acorde con el articulado y espíritu del R.D. 1312/2024, de 23 de diciembre.»

IV

Con fecha 10 de febrero de 2025, la registradora 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; 10 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, 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 28 de noviembre de 2024.

1. La presente resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a presentar una solicitud de asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración, por, resumidamente, corresponder el código registral único y la referencia catastral a una finca registral que el interesado no es dueño.

El recurrente señala, resumidamente, que no es necesario ser propietario de la finca, sino ser un interesado y ser él un interesado por su condición de arrendatario con derecho a subarrendar.

2. El artículo 10 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, en su apartado 7, que «el régimen aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras y sus recursos será el correspondiente a la normativa hipotecaria. El régimen aplicable a las resoluciones que incluyan órdenes emitidas por la Dirección General de Planificación y Evaluación, conforme a los apartados anteriores y sus recursos administrativos, será el correspondiente a los artículos 112 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas».

Hasta la promulgación 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, que entró en vigor el día 9 de mayo de 2024, según establece la disposición final 18.6 de la citada ley, 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, regulado en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Con la Ley 11/2023, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3. introduce un recurso especial, «expres», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de este, 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 directo.

Dice el artículo 246.3: «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 de los artículos 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 del asiento de presentación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación.

La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador debe 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.

3. Entrando en el fondo del recurso, hay que empezar por manifestar que uno de los principios básicos de nuestro Derecho Hipotecario es el de legitimación en cuya virtud a todos los efectos legales los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), por lo que, los asientos del Registro, en cuanto se refiere a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley (cfr. artículo 1 párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Consecuencia de este principio de legitimación es el de tracto sucesivo de tal modo que para poder practicar cualquier inscripción o anotación por los que se declaren, transmiten, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos (cfr. artículo 20.1.º de la Ley Hipotecaria).

4. La cuestión que se debate por tanto es si es o no aplicable el principio de tracto sucesivo en relación con la asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración. Cuestión que no puede ahora decidirse, pues el recurso está limitado a la procedencia o no del asiento de presentación.

Al ser una cuestión o defecto de tracto sucesivo, lo correcto es practicar el asiento de presentación y proceder a calificar la solicitud, pues no estamos propiamente ante ninguno de los especiales supuestos de denegación del asiento de presentación contemplados en los artículos 246.3 de la Ley Hipotecaria y 420 de su Reglamento.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los estrictos términos de esta Resolución de practicar el asiento de presentación y proceder a su 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, 13 de febrero de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,
María Ester Pérez Jerez.