

10-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Alcaraz.

TÍTULO FORMAL: TESTIMONIO POR EXHIBICIÓN.

No pueden ser considerados título hábil para la inscripción del acta de la comunidad de propietarios porque no se cumplen por tanto las exigencias de titulación pública del artículo 3 de la Ley Hipotecaria

La categoría de los instrumentos públicos implica fe pública, que no es más que el valor y la eficacia jurídica que en la normalidad de la vida jurídica y en el proceso tienen por sí mismo los documentos públicos. El documento público es un documento privilegiado, en el proceso y fuera de él, como consecuencia de la intervención notarial. El instrumento notarial es título inscribible en registros públicos. Uno de los efectos sustantivos fundamentales de la escritura pública es su condición de título inscribible en los registros públicos: artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio. Caso especial es la elevación a escritura pública de un documento privado, en el que el notario convierte en público un documento privado por medio de una escritura, con lo cual debe diferenciarse de la simple legitimación de firmas o del acta de protocolización.

En cuanto a los testimonios, el artículo 17 de la Ley del Notariado se limita a indicar que «el Notario (...) expedirá copias, testimonios, legitimaciones y legalizaciones», sin precisar más. Se trata pues de una categoría «residual» que comprende distintas actuaciones notariales de carácter heterogéneo. La falta de incorporación al protocolo siempre ha sido una característica de los testimonios, estos circulan en original, frente a todos los instrumentos anteriormente citados; si bien, la reforma reglamentaria del año 2007 ha robustecido el Libro Indicador que cobra un nuevo papel e importancia. En definitiva, los testimonios por exhibición, no generan los efectos que los instrumentos públicos, sean actas notariales, escrituras públicas, pólizas, copias autorizadas o testimonios del Libro Registro. Por eso no pueden ser considerados título hábil para la inscripción del acta de la comunidad de propietarios porque no se cumplen por tanto las exigencias de titulación pública del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

10-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Salamanca nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.

La concesión del NRUA requiere cumplir las ordenanzas municipales sobre la materia.

Para la resolución del presente recurso -y en este trámite- únicamente se ha de tener en cuenta la calificación emitida y el recurso presentado; no otros documentos o alegaciones, de supuestos terceros o interesados, que se pudieran haber hecho llegar directamente a esta Dirección General.

En el presente caso la calificación no objeta obstáculo alguno que pudieran derivarse derivado de acuerdos de la junta de propietarios o normas estatutarias; si, tan solo, la falta de aportación de la declaración de conformidad del Ayuntamiento de Salamanca y la no firmeza de la resolución

judicial aportada. No es ocioso, por tanto, traer a colación (en tanto que soporte de la calificación), las previsiones de la Ordenanza Municipal reguladora de los apartamentos y las viviendas de uso turístico en Salamanca. A la vista de estos preceptos, la calificación ha de ser confirmada y no puede estimarse se haya extralimitado ni del ámbito general del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ni del específico delimitado, en este caso, por el citado artículo 10 del Real Decreto 1312/2024 («[...] En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso [...]»).

Como tampoco puede acogerse la alegación del recurrente afirmando que, si bien la sentencia aún no ha adquirido firmeza, se trata de una resolución judicial ejecutiva, susceptible de ejecución provisional conforme al artículo 104 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, con plenos efectos frente a actos administrativos contradictorios o posteriores. Y es que podrá desplegar sus efectos en el ámbito administrativo y tales efectos habrán de ser apreciados por la administración competente (Ayuntamiento de Salamanca en este caso); mas no en el ámbito registral, pues, como hemos declarado reiteradamente, es principio esencial y general de la legislación hipotecaria que, a salvo los supuestos de admisibilidad de anotaciones preventivas respecto de resoluciones no firmes, se precisa la firmeza de aquella resolución que pueda servir de título para la práctica del correspondiente asiento registral.

10-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Salamanca nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.

La concesión del NRUA requiere cumplir las ordenanzas municipales sobre la materia.

Para la resolución del presente recurso -y en este trámite- únicamente se ha de tener en cuenta la calificación emitida y el recurso presentado; no otros documentos o alegaciones, de supuestos terceros o interesados, que se pudieran haber hecho llegar directamente a esta Dirección General.

En el presente caso la calificación no objeta obstáculo alguno que pudieran derivarse derivado de acuerdos de la junta de propietarios o normas estatutarias; sí, tan solo, la falta de aportación de la declaración de conformidad del Ayuntamiento de Salamanca y la no firmeza de la resolución judicial aportada. No es ocioso, por tanto, traer a colación (en tanto que soporte de la calificación), las previsiones de la Ordenanza Municipal reguladora de los apartamentos y las viviendas de uso turístico en Salamanca. A la vista de estos preceptos, la calificación ha de ser confirmada y no puede estimarse se haya extralimitado ni del ámbito general del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ni del específico delimitado, en este caso, por el citado artículo 10 del Real Decreto 1312/2024 («[...] En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso [...]»).

Como tampoco puede entrar a valorar las restantes alegaciones y juicios de valor de la recurrente en orden a una eventual ilegalidad, tanto de la Ordenanza Municipal como del Decreto 1312/2024. Cuestiones, todas ellas, cuya apreciación y enjuiciamiento es materia reservada a los tribunales y no a esta Dirección General.

10-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Caldas de Rei.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.

La concesión del NRUA requiere que se identifique con claridad la finca registral.

La descripción de la finca siempre ha de ser clara y unívoca (cfr. Resolución esta Dirección General de 6 de septiembre de 2013), habiendo proclamando también la de 2 de noviembre de 2018 que el principio de especialidad, o determinación, exige que los títulos que vayan a acceder al Registro contengan de manera precisa todos los contornos del objeto de inscripción, de tal forma que quien adquiera el derecho -o en el caso de los alquileres vacacionales lo disfrute-, lo haga confiando que los pronunciamientos tabulares contienen toda la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

En consonancia con este principio de determinación y especialidad, el propio 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, en su artículo 9.2 (sobre el procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro) exige expresar en la solicitud: «a) Para cada unidad: 1.º La dirección específica de la unidad, el Código Registral Único y su referencia catastral».

10-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La cláusula que prohíbe desarrollar en las viviendas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial impide la concesión del NRUA.

Para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 12 de las normas estatutarias, que permitiría el uso de vivienda, tanto para los propietarios como los arrendatarios (no el ejercicio de cualquier actividad comercial). Concepto, el de arrendamiento de vivienda -no se olvide- claramente definido en el artículo 2.1 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos: «Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Ciertamente es que, en este caso, la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico, razón por la cual para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, en intensidad y extensión).

Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo,

o su regulación estatutaria. Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, algo igualmente predicable respecto del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto.

No obstante, y pese a que sea posible que en ninguna reunión previa de la junta de propietarios haya tomado acuerdo expreso al respecto; tal como hemos señalado anteriormente, las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa; y para tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad. Y esto es precisamente lo que sucede en este caso, al constar inscrita la norma estatutaria que prohíbe dicho uso, siendo dicha prohibición es eficaz frente a terceros al estar inscrita en el correspondiente Registro de la Propiedad. Y es que, como conclusión final, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien - si lo desea- puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

10-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La cláusula que prohíbe desarrollar en las viviendas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial impide la concesión del NRUA.

Para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 12 de las normas estatutarias, que permitiría el uso de vivienda, tanto para los propietarios como los arrendatarios (no el ejercicio de cualquier actividad comercial). Concepto, el de arrendamiento de vivienda -no se olvide- claramente definido en el artículo 2.1 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos: «Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Ciertamente es que, en este caso, la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico, razón por la cual para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, en intensidad y extensión).

Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria. Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, algo igualmente predicable respecto del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto.

No obstante, y pese a que sea posible que en ninguna reunión previa de la junta de propietarios haya tomado acuerdo expreso al respecto; tal como hemos señalado anteriormente, las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa; y para tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad. Y esto es precisamente lo que sucede en este caso, al constar inscrita la norma

estatutaria que prohíbe dicho uso, siendo dicha prohibición es eficaz frente a terceros al estar inscrita en el correspondiente Registro de la Propiedad. Y es que, como conclusión final, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien - si lo desea- puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

10-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Sevilla nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.

La concesión del NRUA requiere cumplir los requisitos administrativos apropiados.

Para la resolución del presente recurso -y en este trámite- únicamente se han de tener en cuenta la calificación emitida (a la vista de la documentación presentada en su momento) y el recurso presentado; sin que el registrador tenga impuesta obligación alguna de dirigirse a los órganos administrativos correspondientes, a fin de que le aporten, o aclaren, documentos exigidos para emitir su calificación, pues han de serle aportados al tiempo de solicitar la asignación del número de registro correspondiente.

En el presente caso la calificación no objeta obstáculo alguno derivado de acuerdos de junta de propietarios o normas estatutarias; sí la falta de aportación de determinados originales de sendos documentos administrativos que se detallan al formular los dos defectos en la nota de calificación. Dicho lo cual y a la vista del contenido del expediente, el primer defecto puesto en la nota ha de ser confirmado por las razones que en ella se indican, por lo que deberá aportarse el original de la resolución administrativa que acredite la inscripción, en el Registro de Turismo de Andalucía, de la vivienda de uso turístico a que se refiere la solicitud calificada; todo ello a fin de que el registrador disponga de los elementos y antecedentes necesarios para poder emitir correctamente su obligada calificación.

E igual confirmación procede respecto del defecto segundo, por lo que deberá igualmente aportarse la «Declaración Responsable de Utilización presentada en la Gerencia de Urbanismo de Sevilla». También por la razón que expresa la nota; que no es otra que acreditar en forma el cambio de uso de la vivienda, que pasaría de tener un uso residencial al de hospedaje de vivienda con fines turísticos (de residencial a terciario).

10-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Madrid nº 9.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La actividad de arrendamiento por temporada (y especialmente para estudiantes) sería contraria -y se opone- a la exigencia estatutaria de destinar viviendas o locales de que consta el edificio a hogar de sus propietarios o inquilinos; razón por la que se estaría, a efectos de la asignación del número de registro

solicitado y a día de hoy, ante una actividad contraria a los estatutos comunitarios.

Como pone de relieve la calificación, los estatutos de la comunidad de vecinos en la que está integrada la finca registral número 52.609, imponen la obligación de destinar las viviendas de que consta el edificio a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario, lo que excluye la posibilidad de destinar la vivienda, para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración; alquiler que por definición es incompatible con el concepto de «hogar», o residencia de carácter permanente, que imponen los estatutos de la comunidad para todas las viviendas. Puntualizar, que esta norma estatutaria no es disconforme con la más reciente jurisprudencia, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, que exige «una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa»; prohibición que, en este caso es clara a la vista del tenor literal del artículo 2.º citado. De todo lo expuesto cabría concluir, a la luz de la más reciente jurisprudencia, que la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente el alquiler de corta duración, en cuanto considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida.

10-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Madrid nº 27.

CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA: REQUISITOS URBANÍSTICOS.

A los efectos del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para admitir como medio de prueba del carácter consolidado de las obras que determinan el cambio de uso o destino de una finca integrada en edificios ya declarados, es necesario acreditar el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística.

El uso autorizado no es una característica accidental de la edificación, sino que forma parte de su estructura, integrando el contorno que delimita su contenido. De ello se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma. El control administrativo sobre si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado a cabo de acuerdo con, entre otros extremos, los usos previstos y aprobados. Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28, apartado 3, de la Ley de Suelo).

En el caso de este expediente, al resultar claramente de la escritura que el cambio de uso a vivienda cuya inscripción se solicita se realiza por la vía prevista en el apartado 4 del artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo, y a él se refieren especialmente las Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 12 de septiembre y 30 de noviembre de 2016, 31 de agosto de 2017, 27 de junio de 2018, 27 de marzo de 2019, 21 de julio de 2021, 7 de julio de 2022 y 25 de marzo, 11 de junio, 9 de julio y 1 de octubre de 2024. Ciertamente, como señaló la Resolución de esta Dirección General de 21 de julio de 2021, el hecho de que la superficie mínima o las condiciones de habitabilidad que han de tener las viviendas según la normativa urbanística sea un dato objetivo no impide la aplicación de la doctrina expuesta. Este esquema basado en la norma positiva prevista en el citado artículo 28, apartado 4, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana ha sido aplicado en la práctica en numerosas ocasiones y ha posibilitado

que la Administración pudiera tener conocimiento de actuaciones clandestinas y reaccionar en consecuencia.

No obstante, en la reciente Resolución de esta Dirección General de 9 de abril de 2024, relativa a una escritura de declaración de obra antigua de habilitación de buhardilla como vivienda en el País Vasco, se afirmó que la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles se condiciona a que tanto la normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso. De esta forma, en aquellas Autonomías que no admitan la prescripción de la modificación de uso, la única vía admisible para la inscripción registral de la modificación de la descripción de la finca en cuanto su destino es la acreditación de la oportuna licencia o certificado municipal que acredite su situación consolidada o en fuera de ordenación, al amparo del artículo 28, apartado 1, de la Ley de Suelo, sin que sea posible su inscripción sin acreditar algún título administrativo habilitante.

En el caso de la Comunidad de Madrid, en relación con los actos de cambio de uso la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid -cfr. sentencias de 24 de julio de 2019 y de 4 de noviembre de 2022-, ha mantenido que el procedimiento previsto en el artículo 195 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es aplicable tanto a los actos de edificación como a los actos de uso del suelo ya finalizados cuando tales actos o el uso se realicen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas. Son los usos no permitidos por el planeamiento urbanístico los únicos que no están sometidos al plazo de caducidad de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Respecto al cómputo del plazo de caducidad de cuatro años, establecido en el artículo 195.1 de la Ley 9/2011, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la jurisprudencia venía entendiendo que el citado plazo de caducidad se iniciaba cuando las obras, dispuestas para servir el fin o el uso previsto, se demuestran mediante la aparición de signos externos que posibilitasen a la Administración conocer los hechos constitutivos de la infracción. Como puede observarse, este planteamiento resulta plenamente compatible con el procedimiento registral regulado en el artículo 28, apartado 4, de la Ley de Suelo.

En el caso particular del «cambio de uso», tal y como se conoce en el ámbito urbanístico y se refleja habitualmente en los títulos inscribibles, debe insistirse que lo que es objeto de inscripción no es el uso en su sentido urbanístico, que debería ser acreditado por el órgano competente, tampoco en su eventual concepción de hecho como actividad o uso efectivo ajeno al contenido del Registro. El objeto de la inscripción de que se trata es la modificación de la descripción de la finca en cuanto a una de las cualidades que permiten identificarla -cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 45 del Real Decreto 1093/1997- que al determinar una modificación en la declaración de obra nueva inscrita debe someterse a los requisitos previstos en el artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Por ello, el hecho de que exista jurisprudencia que no admita la prescripción del uso como actividad continuada no obsta a la posible aplicación de la doctrina de esta Dirección General que se refiere a las obras que determinan la modificación del destino de la finca en cuanto a cualidad descriptiva.

Admitida la posibilidad en la Comunidad de Madrid del acceso registral del cambio de uso acreditado por la vía prevista en el artículo 28, apartado 4, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la cuestión objeto del presente recurso se concreta en determinar si la documentación incorporada en la escritura al efecto es apta para practicar la inscripción del referido cambio de uso de local a vivienda y si concurren el resto de los requisitos exigidos por el artículo 52 del Reglamento sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Dicha documentación está constituida por la certificación de técnico competente según la cual la finca se destina a vivienda desde una fecha anterior al plazo exigido por la legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid para que prescriba cualquier acción de restablecimiento de la legalidad urbanística y, en consecuencia, en principio, se cumplen dos de los requisitos exigidos por la

normativa que regula el acceso al Registro de la Propiedad de estas modificaciones descriptivas de las fincas.

Sin embargo, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 11 de junio y 9 de julio de 2024 y 25 de junio de 2025), para que opere la prescripción no sólo se necesita acreditar desde cuándo está destinada a vivienda, y cuándo fueron las últimas reformas llevadas a cabo que culminaron la obra, plazo a partir del cual se computa la prescripción; sino que, además, debe acreditarse, como también se ha afirmado, que ese uso no es contrario al planeamiento urbanístico, pues en otro caso no operaría la prescripción.

En conclusión, a los efectos del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para admitir como medio de prueba del carácter consolidado de las obras que determinan el cambio de uso o destino de una finca integrada en edificios ya declarados, es necesario acreditar el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística.

10-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Villajoyosa nº 2.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

A los efectos del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para admitir como medio de prueba del carácter consolidado de las obras que determinan el cambio de uso o destino de una finca integrada en edificios ya declarados, es necesario acreditar el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística.

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Cabe recordar que, como ya puso de manifiesto esta Dirección General en Resolución de 11 de mayo de 1998 (vid. también Resoluciones de 13 de febrero y 24 de septiembre de 2024), la regla general es la de que el representante de uno de los herederos no puede actuar en nombre de otro coheredero si no está expresamente autorizado para ello, salvo que, por la forma de actuar del representado (v. gr. cuando en una partición de herencia se adjudican a los herederos en proporción a sus cuotas hereditarias todos los bienes que componen la misma), resulte haberse resuelto con imparcialidad dicha representación. Esto es lo que ocurre en el presente caso, pues el representante de los herederos no hace sino adjudicar el único bien hereditario por cuotas indivisas según la participación que a cada uno de ellos corresponde según el título sucesorio, siquiera haya corregido la notaria la aplicación de éste por razones de orden público -para impedir discriminación por razón de sexo- conforme al artículo 35 del citado Reglamento europeo de sucesiones [Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012]. Y es que esta corrección

es obligada por razones de orden público sin que, por tanto, dependa de la decisión del representante de los interesados.

11-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la terminación de la obra.

Se debate en este recurso la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración pese a hallarse la edificación inscrita en el Registro como «en construcción». El objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Del mismo modo el identificador número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad en cuestión, como la misma norma establece en su definición. La sujeción al procedimiento registral determina la aplicación a dichos conceptos de los principios hipotecarios.

Por este motivo, el principio de legitimación registral exige que la inscripción en el Registro de la Propiedad deba reflejar de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios. En esencia, se trata de que el registro sea una imagen fiel de la realidad jurídica de la propiedad. Directamente relacionado estos mismos principios está el de legalidad, a través de la calificación del registrador consagrada en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ya que en un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos y concordantes con la realidad jurídica, es lógica y preceptiva la existencia de un previo trámite depurador de la titulación presentada a Registro. Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación del registrador objeto de impugnación, de modo que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la terminación de la obra.

11-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la terminación de la obra.

Se debate en este recurso la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración pese a hallarse la edificación inscrita en el Registro como «en construcción». El objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Del mismo modo el identificador número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad en cuestión, como la misma norma establece en su definición. La sujeción al procedimiento registral determina la aplicación a dichos conceptos de los principios hipotecarios.

Por este motivo, el principio de legitimación registral exige que la inscripción en el Registro de la Propiedad deba reflejar de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios. En esencia, se trata de que el registro sea una imagen fiel de la realidad jurídica de la propiedad. Directamente relacionado estos mismos principios está el de legalidad, a través de la calificación del registrador consagrada en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ya que en un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos y concordantes con la realidad jurídica, es lógica y preceptiva la existencia de un previo trámite depurador de la titulación presentada a Registro. Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación del registrador objeto de impugnación, de modo que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la terminación de la obra.

En cuanto al segundo de los defectos alegados, esto es, la constancia registral de una modificación estatutaria consistente en la prohibición de alquileres turísticos, debe notarse que: (i) dicha inscripción se practicó en virtud de escritura otorgada el día 6 de marzo de 2025 y presentada en el Registro el día 14 de marzo de 2025, esto es, con anterioridad al 26 de marzo de 2025, fecha de presentación de la solicitud de asignación de número de registro único; (ii) que en dicha escritura se eleva a público un acuerdo adoptado en la junta general y extraordinaria de la comunidad de propietarios celebrada el día 6 de noviembre de 2024, y (iii) que la resolución de la Junta de Andalucía se emitió el día 23 de octubre de 2018, en virtud de declaración responsable presentada el día 27 de septiembre de 2018, si bien se modificó mediante de resolución de 25 de febrero de 2024, dictada en respuesta a la declaración responsable presentada el día 23 de diciembre de 2024, siendo esta última resolución la que se relaciona en la solicitud de asignación de número de alquiler.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al primero de los defectos alegados y estimarlo respecto del segundo.

11-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la terminación de la obra.

Se debate en este recurso la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración pese a hallarse la edificación inscrita en el Registro como «en construcción». El objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Del mismo modo el identificador número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad en cuestión, como la misma norma establece en su definición. La sujeción al procedimiento registral determina la aplicación a dichos conceptos de los principios hipotecarios.

Por este motivo, el principio de legitimación registral exige que la inscripción en el Registro de la Propiedad deba reflejar de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios. En esencia, se trata de que el registro sea una imagen fiel de la realidad jurídica de la propiedad. Directamente relacionado estos mismos principios está el de legalidad, a través de la calificación del registrador consagrada en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ya que en un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos y concordantes con la realidad jurídica, es lógica y preceptiva

la existencia de un previo trámite depurador de la titulación presentada a Registro. Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación del registrador objeto de impugnación, de modo que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la terminación de la obra.

11-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Madrid nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

El alquiler de corta duración no turístico no debe ejercerse en una finca destinada en el Registro a local comercial.

Se debate en este recurso la posibilidad de asignar, en la Comunidad Autónoma de Madrid, un número de registro de alquiler de corta duración a una finca que consta registralmente como destinada a local comercial.

El arrendamiento de corta duración turístico tiene plena cabida como uso comercial, y, por ende, por ende, resulta compatible con el uso de «local comercial» adscrito a la finca en que dicha actividad pretende ejercerse. Puesto que si hospedería, según la Real Academia Española, es una «casa destinada al alojamiento de visitantes o viandantes, establecida por personas particulares, institutos o empresas», dentro de su contenido semántico tendría cabida la actividad de arrendamiento turístico de corta duración de por la existencia de identidad de razón.

En el caso que nos ocupa, el arrendamiento no es, sin embargo, turístico, por lo que no cabe extrapolar al presente caso las conclusiones expuestas, pues la ratio de las resoluciones citadas parece radicar en el carácter intrínsecamente comercial de la actividad de turismo, aun cuando esta se ejerza por un particular, de modo que, en dicha actividad turística, pese a suponer un alojamiento, el componente comercial se sobrepone al residencial.

En consecuencia, debe confirmarse el criterio del registrador, considerando que el alquiler de corta duración no turístico no debe ejercerse en una finca destinada en el Registro a local comercial. La asignación del número de registro único exige el previo cambio de uso, con todos los requisitos establecidos por la normativa hipotecaria y urbanística aplicable.

11-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Madrid nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

El alquiler de corta duración no turístico no debe ejercerse en una finca destinada en el Registro a local comercial.

Se debate en este recurso la posibilidad de asignar, en la Comunidad Autónoma de Madrid, un número de registro de alquiler de corta duración a una finca que consta registralmente como destinada a local comercial.

El arrendamiento de corta duración turístico tiene plena cabida como uso comercial, y, por ende, por ende, resulta compatible con el uso de «local comercial» adscrito a la finca en que dicha actividad pretende ejercerse. Puesto que si hospedería, según la Real Academia Española, es una «casa destinada al alojamiento de visitantes o viandantes, establecida por personas particulares, institutos o empresas», dentro de su contenido semántico tendría cabida la actividad de arrendamiento turístico de corta duración de por la existencia de identidad de razón.

En el caso que nos ocupa, el arrendamiento no es, sin embargo, turístico, por lo que no cabe extrapolar al presente caso las conclusiones expuestas, pues la ratio de las resoluciones citadas parece radicar en el carácter intrínsecamente comercial de la actividad de turismo, aun cuando esta se ejerza por un particular, de modo que, en dicha actividad turística, pese a suponer un alojamiento, el componente comercial se sobrepone al residencial.

En consecuencia, debe confirmarse el criterio del registrador, considerando que el alquiler de corta duración no turístico no debe ejercerse en una finca destinada en el Registro a local comercial. La asignación del número de registro único exige el previo cambio de uso, con todos los requisitos establecidos por la normativa hipotecaria y urbanística aplicable.

11-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Mijas nº 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: SITUACIONES DE HECHO.

A falta de inscripción de la constitución del régimen de propiedad horizontal, no es posible imponer dicho acuerdo a los titulares posteriores, ni aun a los actuales que no han concurrido a la junta o no han votado a favor del acuerdo.

Con carácter previo, se hace constar que el escrito de recurso no aparece firmado digitalmente por el supuesto recurrente, don C. A. A., sino por doña M. D. R. P., sin que se acredite el concepto en que interviene su interés legítimo para recurrir la calificación, de conformidad con el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria. Esto determina la inadmisión del recurso por falta de legitimación. Sin perjuicio de ello, y por razón de economía procesal para el caso de subsanación, se procede a su resolución.

En el presente caso, no se pone en duda que las viviendas que forman la comunidad estén gestionadas en la forma que se indica en el recurso, si bien dichas viviendas proceden de diferentes segregaciones de parcelas que se efectuaron de un finca matriz agotándose la superficie de la misma y posterior declaración de obra nueva de cada una por diferentes titulares, por lo que las mismas tienen autonomía propia y no están constituidas en régimen de propiedad horizontal y no consta en ese Registro que tengan ningún elemento común en la que las mismas participen en cuotas de participación: no se puede obligar a futuros adquirentes a normas que se regulan por un régimen interno y que no estén vinculadas a un régimen como es el régimen de propiedad horizontal para lo cual tendrían que constituirse de conformidad a la Ley sobre Propiedad Horizontal y no considerarse de facto en régimen de propiedad horizontal como alega el recurrente por el mero hecho de cumplir las normas que regulan dicho régimen sin la previa constitución del mismo.

A falta de inscripción de la constitución del régimen de propiedad horizontal, no es posible imponer dicho acuerdo a los titulares posteriores, ni aun a los actuales que no han concurrido a la junta o no han votado a favor del acuerdo, pues no se cumple la fundamental exigencia del principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en la medida en que dichos titulares no han consentido fehaciente y unánimemente la determinación de tales cuotas ni pueden verse afectados por acuerdos adoptados sin su voluntad

en virtud del sometimiento a un régimen especial de comunidad, como es la propiedad horizontal, cuya aplicación tampoco han consentido.

11-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Madrid nº 22.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.

La concesión del NRUA requiere cumplir los requisitos administrativos apropiados.

En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Y aunque la recurrente sostiene que «la actuación del registrador debe limitarse a constatar la existencia del documento, su autenticidad y su congruencia formal con el contenido del asiento. No le corresponde emitir un juicio sobre la suficiencia material del título, ni puede condicionar la inscripción a una valoración de legalidad urbanística que no le compete», este criterio no se corresponde con la verdadera naturaleza de la calificación registral, tal y como viene sosteniendo este Centro Directivo, de conformidad con la legislación hipotecaria, que no ha quedado derogada, superada o aun matizada por el Real Decreto 1312/2024, pues éste no ha creado un registro jurídico diferente al margen del Registro de la Propiedad, como pueda serlo el Registro Público Concursal o el Registro de Titularidades Reales.

Este Centro Directivo, a quien la recurrente insta a «corregir este desvío técnico y doctrinal», también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Es por ello que debe distinguirse entre la presentación de la declaración responsable (no urbanística), como requisito para la inscripción en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid, frente a la necesidad de obtener licencia municipal para el ejercicio de esta actividad, como modalidad de uso terciario hospedaje. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican.

La actividad económica de vivienda turística está configurada como una actividad de hospedaje por la legislación de la Comunidad de Madrid desde 2014 y, por tanto, sometida a licencia conforme al artículo 151.1 de la Ley 9/2001, conforme también al criterio expresado en la referida sentencia. Ello determina que la asignación registral del número de registro de alquiler precise dicha conformidad administrativa, en aplicación del artículo 9.2.a).5.º del Real Decreto 1312/2024 y artículo 17 bis del Decreto 79/2014, de 10 de julio, en la redacción dada por el artículo único, apartado siete, del Decreto 29/2019, de 9 de abril. Idéntico criterio debe regir en el presente caso, de modo que procede confirmar la calificación del registrador. La licencia de uso turístico para el municipio de Madrid consiste en un documento, emitido por un técnico competente tras una inspección en la finca, quien certifica que la vivienda cumple con los parámetros del artículo 17 bis del Decreto 79/2014, de 10 de julio, en la redacción dada por el artículo único, apartado siete, del Decreto 29/2019, de 9 de abril («a los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por CIVUT el documento emitido por técnico competente en el que, tras efectuar una comprobación in situ, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis de este Decreto»).

11-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Madrid nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.

La concesión del NRUA requiere cumplir los requisitos administrativos apropiados.

En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Y aunque la recurrente sostiene que «la actuación del registrador debe limitarse a constatar la existencia del documento, su autenticidad y su congruencia formal con el contenido del asiento. No le corresponde emitir un juicio sobre la suficiencia material del título, ni puede condicionar la inscripción a una valoración de legalidad urbanística que no le compete», este criterio no se corresponde con la verdadera naturaleza de la calificación registral, tal y como viene sosteniendo este Centro Directivo, de conformidad con la legislación hipotecaria, que no ha quedado derogada, superada o aun matizada por el Real Decreto 1312/2024, pues éste no ha creado un registro jurídico diferente al margen del Registro de la Propiedad, como pueda serlo el Registro Público Concursal o el Registro de Titularidades Reales.

Este Centro Directivo, a quien la recurrente insta a «corregir este desvío técnico y doctrinal», también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Es por ello que debe distinguirse entre la presentación de la declaración responsable (no urbanística), como requisito para la inscripción en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid, frente a la necesidad de obtener licencia municipal para el ejercicio de esta actividad, como modalidad de uso terciario hospedaje. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican.

La actividad económica de vivienda turística está configurada como una actividad de hospedaje por la legislación de la Comunidad de Madrid desde 2014 y, por tanto, sometida a licencia conforme al artículo 151.1 de la Ley 9/2001, conforme también al criterio expresado en la referida sentencia. Ello determina que la asignación registral del número de registro de alquiler precise dicha conformidad administrativa, en aplicación del artículo 9.2.a).5.º del Real Decreto 1312/2024 y artículo 17 bis del Decreto 79/2014, de 10 de julio, en la redacción dada por el artículo único, apartado siete, del Decreto 29/2019, de 9 de abril. Idéntico criterio debe regir en el presente caso, de modo que procede confirmar la calificación del registrador. La licencia de uso turístico para el municipio de Madrid consiste en un documento, emitido por un técnico competente tras una inspección en la finca, quien certifica que la vivienda cumple con los parámetros del artículo 17 bis del Decreto 79/2014, de 10 de julio, en la redacción dada por el artículo único, apartado siete, del Decreto 29/2019, de 9 de abril («a los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por CIVUT el documento emitido por técnico competente en el que, tras efectuar una comprobación in situ, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis de este Decreto»).

14-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Roquetas de Mar nº 1.

HIPOTECA: SITUACIONES DE COTITULARIDAD.

El tipo de titularidad de la hipoteca, proindivisa, colectiva o solidaria, vendrá determinado por el tipo de titularidad del crédito garantizado, parciario (por cuotas), mancomunado o solidario.

Como consideración previa debe tenerse en cuenta que, de conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 2005, 5, 17 y 18 de marzo de 2008 y 1 de agosto de 2014), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro en que debe inscribirse el negocio celebrado, también exclusivamente en cuanto a los puntos de la misma que hayan sido objeto del recurso, es o no ajustada a Derecho tanto formal como sustantivamente; no ni tener en considerar otros documentos no presentados al Registro de la Propiedad, y no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura.

En este caso no nos encontramos ante una hipoteca en garantía de obligaciones futuras, porque, en primer lugar, como queda expuesto en el fundamento de derecho segundo, todos los acreedores han entregado el dinero con simultaneidad al otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario. Y, en segundo lugar, porque la expresión de la estipulación décima relativa a que la hipoteca garantiza «todas las obligaciones de la Prestataria (presentes y futuras, y asumidas mancomunada o solidariamente o de cualquier otro modo)», si se examina el conjunto de la operación crediticia (apartados 9.1, 9.3 y 9.4 de la estipulación novena), se está refiriendo solo a los créditos accesorios y conexos propios de todo préstamo hipotecario cuya garantía se constituyen en seguridad de varias obligaciones, unas ya constituidas y otras futuras, que son independientes aunque gozan del mismo nexo causal, como el reembolso del principal del préstamo y de los intereses retributivos, y el reembolso eventual de los intereses de demora, de las costas procesales o de los gastos extrajudiciales. En consecuencia, lo que se debe analizar es la relación de las obligaciones pluripersonales, entre la titularidad del crédito y la titularidad del derecho real de hipoteca y, en qué medida, el principio de accesoriedad de la garantía respecto de la obligación asegurada condiciona que esa titularidad deba tener la misma naturaleza o si, por el contrario, la autonomía de la voluntad puede alterar esa determinación natural.

Esta cuestión fue extensamente abordada por la importante Resolución de 8 de junio de 2011 que, aunque resolvía un supuesto de hipoteca flotante, analizó con carácter general, la posibilidad de constituir «una titularidad activa sobre el derecho real de hipoteca de tipo colectivo (créditos sindicados), sin distribución de cuotas, con destino unitario, en garantía de un conjunto de créditos independientes pero vinculados entre sí a través de un pacto de sindicación y dotados de un régimen unificado en sus condiciones financieras, para lo que se establece un régimen de actuación colectiva, que requiere del acuerdo de todos los coacreedores conforme a las reglas del acuerdo de sindicación de sus créditos». La respuesta fue afirmativa.

De lo expuesto en el fundamento de derecho anterior se puede concluir que en un principio el tipo de titularidad de la hipoteca, proindivisa, colectiva o solidaria, vendrá determinado por el tipo de titularidad del crédito garantizado, parciario (por cuotas), mancomunado o solidario, y que solo cuando la hipoteca sea en comunidad proindivisa o por cuotas, como ocurre en este caso, será necesario hacer constar las cuotas en la titularidad de la hipoteca que exige el artículo 54 del Reglamento Hipotecario. Ahora bien, si a pesar de la facultad que tiene las partes contratantes de configurar la garantía como única y su titularidad de forma colectiva, aunque la titularidad del crédito sea por cuotas, las mismas optan por constituir una comunidad romana o por cuotas también sobre el derecho real de hipoteca, ello supone generar a efectos de ejecución tantas hipotecas de igual rango como titulares haya, hipotecas que serán susceptibles de ejecución independiente al amparo y con los efectos del artículo 227 del Reglamento Hipotecario (vid. Resoluciones de 8 de junio de 2011 y 4 de noviembre de 2019), porque la indivisibilidad de la hipoteca desaparece cuando se pacta la división del crédito garantizado (artículo 122 de la Ley Hipotecaria) o se trata de obligaciones garantizadas independientes.

Si se analiza literal y sistemáticamente la redacción de dichas cláusulas debe llegarse a la conclusión, de que los apartados 11.1 y 11.5 de la estipulación undécima, se refieren al derecho real de hipoteca, el primero se limita a pactar su constitución, y el segundo a determinar su régimen de titularidad e inscripción, concorde con la naturaleza del préstamo garantizado. La expresión del singular «un derecho real de hipoteca» no es contradictoria pues la hipoteca constituida con cuotas no deja de ser una única hipoteca, aunque la operativa de su régimen legal ejecutivo sea semejante al caso de concurrir varias hipotecas del mismo rango, como se ha señalado anteriormente.

14-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Estella-Lizarra nº 1.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

Se reitera la doctrina sobre la exigencia de documentos públicos y los requisitos exigidos por el art. 205 LH.

Desde la modificación del artículo 254 de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, para poder practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad se precisará la justificación de haber presentado la autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o la declaración del mismo o la comunicación que el adquirente debe hacer al Ayuntamiento, aun no siendo sujeto pasivo (artículo 110.6.b) del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales). Dejando de lado este último supuesto por no ser de aplicación en el presente caso, por tratarse de una transmisión mortis causa (vid. la Resolución de 10 de octubre de 2014), el levantamiento del cierre registral previsto en el apartado primero del artículo 254 de la Ley Hipotecaria exige, en el supuesto de su apartado quinto, la justificación ante el registrador bien de que se ha presentado la oportuna autoliquidación bien de que se ha presentado la oportuna declaración del hecho imponible ante la administración tributaria competente.

En el presente caso, el título presentado lleva un sello del Ayuntamiento de Villamayor de Monjardín, alegando el recurrente que dicho sello acredita la exención del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Sin embargo, dicho sello no acredita debidamente que el documento haya sido objeto de presentación en el Ayuntamiento a los efectos del Impuesto.

Los defectos segundo y tercero, que se refieren a la falta de aportación de copia autorizada del acta de declaración de herederos abintestato y de la escritura complementaria y de adecuación a Catastro otorgada con posterioridad a la división judicial de la herencia, que esté debidamente liquidada, se van a analizar conjuntamente por estar relacionados.

Siendo como es uno de los títulos de la sucesión, a efectos del Registro, el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, la copia autorizada de ésta, como las del testamento, el contrato sucesorio, o la declaración judicial de herederos, han de presentarse en el Registro íntegras ya que, aparte de no resultar excepción en ningún sitio, la valoración de los documentos y su contenido, una vez autorizados, cuando se presentan ante otro órgano, corresponde no a quien los expide, sino al funcionario ante quien se pretenden hacer valer, que ha de poder conocerlos en su integridad antes de conceder o no la solicitud que, fundada en ellos, fue cursada por la parte.

En cuanto a la escritura complementaria y de adecuación a catastro, se ha aportado copia simple, por lo que resulta claro que, de acuerdo con el principio de titulación auténtica, es necesario que se aporte copia autorizada. Exige asimismo el registrador en su nota de calificación que la copia autorizada de esta última escritura esté debidamente liquidada de impuesto, siendo de aplicación lo dispuesto en el Fundamento de Derecho segundo. Consecuentemente,

no cabe sino confirmar la calificación impugnada respecto a los defectos segundo y tercero.

El último defecto consiste en la falta de cumplimiento de los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, para la inmatriculación de las tres últimas fincas que se incluyen en el decreto de división de herencia. En concreto señala el registrador que no se acredita haber adquirido la propiedad de las mismas por el causante al menos un año antes también mediante título público. Parece que el recurrente alega en su escrito de recurso que existen dos títulos públicos, por una parte, el documento judicial de división de herencia y, por otra, la escritura complementaria y de adecuación a catastro. Ahora bien, esto no significa como pretende el recurrente que existan dos documentos públicos que cumplan los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pues esos dos documentos no acreditan dos transmisiones sucesivas.

15-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Oviedo nº 5.

HIPOTECA: CLÁUSULA DE COMPENSACIÓN DEL CRÉDITO.

Los pactos de compensación trascienden a la garantía hipotecaria y carecen de eficacia real, al prever formas de pago alternativas a la ejecución de la hipoteca.

Respecto a la no susceptibilidad de inscripción del pacto de compensación de crédito, la Resolución de 10 de noviembre de 2016, que cita la registradora ya señaló que: «No se comparte el criterio del notario recurrente respecto del pacto de compensación de créditos (cuentas, depósitos, etc.), ni con relación a la posibilidad de reclamar el pago de la deuda a otros obligados, ya que se trata de pactos que trascienden a la garantía hipotecaria y carecen de eficacia real, al prever formas de pago alternativas a la ejecución de la hipoteca, por lo que respecto de los mismos debe desestimarse el recurso (...)». Lo anteriormente expuesto hace ocioso entrar a analizar el segundo argumento de la nota de calificación, no obstante, lo cual conviene recordar que en cuanto el ámbito de la calificación registral de las cláusulas de los préstamos hipotecarios viene recogido en el artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria según el cual: «El registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación»; a lo que debe añadirse el cumplimiento de los requisitos que fueren impuestos por la normativa hipotecaria para la inscripción (determinación, etc.).

15-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Pontedeume.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Si existen dudas sobre la identidad de la finca no cabe la inscripción de la base gráfica.

Como cuestión previa, procede analizar en primer término, la aptitud del correo electrónico como medio de manifestar la oposición formulada en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por un titular colindante. Conforme al artículo 245 de la Ley Hipotecaria, el procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de la correspondiente solicitud, en la que figurará una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones y a la que se acompañará el documento que se trate de presentar. El artículo 246 de la Ley Hipotecaria hace referencia a la presentación, física, telemática o por correo. Pero respecto a la admisión de la presentación de documentos por correo, no es admisible la aplicación analógica al correo electrónico. Dicha doctrina es igualmente aplicable a los supuestos de solicitud de publicidad formal remitidas por correo electrónico a la cuenta del Registro de la Propiedad, pues como señaló la Resolución de 23 de mayo de 2022, este Centro Directivo llegó a la conclusión de que es preciso que se utilicen sistemas que extremen la seguridad de los servidores depositarios de la información y que impidan ceder involuntariamente el uso de la cuenta de correo, provocar una suplantación de identidad y el acceso a información confidencial. Y en cuanto al correo electrónico, su uso está indicado preferentemente para la notificación de existencia de actuaciones en la sede, siendo el facilitado por el interesado en el propio portal, con lo cual su designación goza de las mismas garantías de identificación.

Respecto de los documentos privados electrónicos firmados digitalmente, procede analizar si pese a no contar con un código seguro de verificación, cumplen los requisitos de identidad, veracidad e integridad que posibiliten su presentación en el Registro de la Propiedad a los efectos de provocar un asiento registral, en los casos en que se admita tal posibilidad o como documentos complementarios a los títulos públicos cuando sean exigibles. De conformidad con lo expuesto en la resolución de 26 de julio de 2024, la firma electrónica avanzada es un sistema de verificación que permite que una persona firme un documento online con plena validez legal, quedando constancia del registro de la hora, fecha y medios utilizados para la firma. Lo fundamental es que el documento electrónico conserve sus propiedades en cuanto viaje por la misma vía electrónica sin que sufra alteración alguna, de forma que una vez impreso en papel, pierde esas propiedades, pues no puede acreditarse la identidad, integridad y autenticidad del mismo, al no poder comprobarse que la firma es electrónica reconocida. Pero conservando el documento electrónico sus propiedades, debe entenderse que el firmante del escrito está debidamente identificado.

De lo dicho anteriormente debe concluirse que el correo electrónico, aun no siendo cauce idóneo para admitir un escrito de alegaciones de un colindante en el curso del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el presente caso, habiéndose comprobado la autenticidad de la firma y la integridad del contenido del documento y teniendo en cuenta que el mismo ha sido aceptado por la registradora, y considerando que el objeto del recurso es el acuerdo de denegación o suspensión de un determinado asiento registral pero no si el cauce para la presentación de alegaciones es el adecuado, procede, por razones de economía procedimental y al objeto de no causar indefensión a los interesados, proseguir con la resolución de este expediente.

Corresponde al registrador valorar la legitimación para intervenir en el procedimiento, sin que proceda en este trámite exigir los requisitos que corresponderían en caso de pretenderse la inscripción de la transmisión de la finca. Por ello, el recurso no puede extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso en que la georreferenciación pretendida no es de aportación obligatoria, sino potestativa, y la registradora ha estimado conveniente la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para lograr una tutela efectiva de colindantes y terceros o disipar dudas de identidad o sobre posible invasión de fincas inmatriculadas, debe entenderse correcta la actuación de la registradora y, en consecuencia, el recurso, en cuanto a este motivo, debe ser desestimado.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del

mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las dudas de la registradora manifestadas en su nota de calificación, deben entenderse justificadas, pese a no contar con un informe técnico o plano georreferenciado que las respalde, cuya conveniencia ha sido puesta de manifiesto por esta Dirección General en Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019 y 23 de febrero de 2023, entre otras.

El reflejo en éste de las alteraciones en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por los medios previstos en la legislación hipotecaria. Y en esta no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad.

Es necesario poner de relieve que conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, lo que debe hacer el registrador es notificar el defecto por él apreciado, a la vista de lo cual el presentante o el interesado podrán solicitar la inscripción parcial del documento, sin perjuicio de su derecho a recurrir en cuanto a lo no inscrito. En esta misma línea, y acorde con el principio registral de rogación, el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria prevé la solicitud del interesado cuando se trate de inscripción parcial; sin embargo, esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre este particular. Y esto es lo que ocurre precisamente en el supuesto de hecho objeto de este expediente, pues la cancelación del referido pacto obligacional en nada condiciona o modaliza la calificación que deba merecer la solicitud de inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral. En consecuencia, debe estimarse el recurso en este punto.

15-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Vigo nº 6.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Si existen dudas sobre la identidad de la finca no cabe la inscripción de la base gráfica.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o

de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las dudas de la registradora manifestadas en su nota de calificación, deben entenderse justificadas, habida cuenta la oposición formulada, la cual, además, se encuentra respaldado por un informe de técnico que recoge las coordenadas de ubicación geográfica de la finca del colindante, resultando de la superposición entre éstas y la representación gráfica catastral cuya inscripción se solicita, la existencia de un solape. En el caso planteado, resulta evidente la existencia de una controversia latente respecto de la línea de separación entre dos fincas colindantes, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declararon las Resoluciones de 3 de julio de 2023 y 24 de febrero de 2025.

El reflejo en éste de las alteraciones en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por los medios previstos en la legislación hipotecaria. Y en esta no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad.

15-7-2025

B.O.E. 6-8-2025

Registro de Eivissa nº 4.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: NOTIFICACIÓN A ACRREDITORES POSTERIORES.

La calificación registral del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación en los procedimientos de ejecución directa de bienes hipotecados ha de comprobar que el letrado de Administración de Justicia indique que se han realizado las oportunas notificaciones a los titulares de derechos inscritos y anotados con posterioridad a la hipoteca ejecutada.

Es indudable que la calificación registral del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación en los procedimientos de ejecución directa de bienes hipotecados ha de comprobar que el letrado de Administración de Justicia indique que se han realizado las oportunas notificaciones a los titulares de derechos inscritos y anotados con posterioridad a la hipoteca ejecutada. Tiene razón, no obstante, el recurrente cuando exige que en la calificación se introduzca la matización relativa a las cargas que han ingresado en el Registro con posterioridad a la nota marginal de expedición de la certificación de cargas.

Por tanto, parece adecuado confirmar la exigencia realizada por el registrador respecto a la necesidad de que el testimonio del decreto y el mandamiento de cancelación expresen que se han realizado las preceptivas notificaciones a los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca (notificaciones previstas en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). De hecho, según acredita el registrador en su informe, en este caso existe una anotación vigente que se practicó después de inscrita la hipoteca, pero antes de expedir la certificación y practicar la nota marginal.

15-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Navahermosa.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Solo si existen dudas sobre la identidad de la finca no cabe la inscripción de la base gráfica.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

Cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión. Esta justificación gráfica aportada deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las alegaciones se limitan a señalar que la inscripción solicitada supondría una invasión de las fincas de los alegantes, sin aportar principio de prueba alguna que sirva de apoyo a su oposición. Es más, en alguno de los escritos de oposición, la única documentación aportada consiste, precisamente, en la propia cartografía catastral, la cual, como es lógico, no puede verse alterada por la pretensión de inscripción de otra representación gráfica catastral.

15-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Santa Cruz de la Palma.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SEGURO DECENAL.

El hecho de que una única vivienda familiar pertenezca en copropiedad a varias personas distintas no impide que puedan ser considerados como autopromotores individuales a estos efectos.

En la escritura presentada, el notario recoge la manifestación de los comparecientes de que la descripción de las edificaciones existentes no es correcta y que es por ello que proceden a rectificarla mediante la correspondiente declaración formal de obra, que se hace conforme el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, al amparo de un certificado técnico que recoge la «antigüedad» de dichas construcciones desde como mínimo 2020. Se cumplen además todos los requisitos que la ley exige para la declaración formal de una obra por antigüedad, sin que sea necesaria una licencia de derribo como tampoco lo es la licencia de obras en este caso, por lo que este defecto no puede ser mantenido.

La Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, dio nueva redacción a la disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación, añadiendo un nuevo párrafo a su número uno, para incorporar una excepción a la regla general de la obligatoriedad del seguro de caución antes referido, en «el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio». Como contra excepción se añade a continuación que, sin embargo, en el caso de producirse la transmisión «inter vivos» dentro del plazo de diez años «el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere el apartado anterior por el tiempo que reste para completar los diez años. A estos efectos, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión «inter vivos» sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma». Debe recordarse, sucintamente, que es doctrina reiterada de esta Dirección General que el concepto de autopromotor individual no debe ser objeto de interpretaciones rigoristas o restrictivas, sino que ha de interpretarse de forma amplia.

En suma, el concepto de autopromotor individual ha de interpretarse en contraposición al promotor colectivo que contempla la propia ley. Por ello, la Resolución de este mismo Centro Directivo de 16 de mayo de 2014 llegó a la conclusión de que el hecho de que una única vivienda familiar pertenezca en copropiedad a varias personas distintas no impide que puedan ser considerados como autopromotores individuales a estos efectos atendiendo a la finalidad de la norma. En el supuesto de hecho a que se refiere este recurso, resulta aplicable esta interpretación amplia del concepto de autopromotor para uso propio.

15-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Eivissa nº 4.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.

Se reitera la posibilidad de usar una georreferenciación alternativa en la inmatriculación ex art. 205 LH.

Esta Dirección General debe reiterar su doctrina en cuanto a la posibilidad de tramitar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria simultáneamente a la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la ley Hipotecaria para que el registrador pueda disipar las dudas en la identidad de la finca. De igual modo, debe volver a reiterarse la doctrina sobre la admisión de la utilización de la georreferenciación alternativa en la inmatriculación de una finca, cuando la georreferenciación catastral adolece de cualquier tipo de inconsistencia técnica que no debe obstaculizar el tráfico jurídico de la finca.

Conforme a las anteriores consideraciones el presente recurso no puede ser estimado. En primer lugar, porque ese doble formato GML no fue aportado en el momento de emitirse la calificación registral recurrida, sino en un momento posterior, al interponerse el recurso. Y, en segundo lugar, aunque el registrador no lo indique expresamente en su nota de calificación, por la falta coherencia interna en el título inmatriculador en cuanto a la descripción de la finca, que afirma que tiene una superficie de 129 metros cuadrados cuando la que resulta del propio archivo GML con la corrección del desplazamiento es de 126 metros cuadrados, que son los que debieran comprenderse en el título y, con la correspondiente declaración de voluntad de las parte, solicitar su acceso tabular.

15-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de El Puerto de Santa María nº 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE PISOS O LOCALES.

Se aclara la aplicación coordinada de los arts. 28.4 y 26 de la Ley del Suelo.

Con carácter previo, como ha señalado la doctrina de este Centro Directivo y resulta de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, el objeto del recurso se ciñe exclusivamente a la revisión de los defectos que el registrador ha expresado en su nota de calificación. No entran dentro de su ámbito otras pretensiones como pueden ser la de subsanar defectos mediante la aportación de documentos complementarios, ni la de valorar la posible nulidad de inscripciones ya practicadas.

De igual forma, este Centro Directivo se ha pronunciado en numerosas ocasiones en el sentido de que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos.

Registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de «su superficie con inclusión de elementos comunes», por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal). Incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesoria o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento privativo ostenta en los elementos comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad.

Esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. Ciertamente, se trata de una doctrina que permite compatibilizar, por un lado, el reconocimiento de los derechos adquiridos válidamente por los propietarios y, en principio, consolidados desde un punto de vista urbanístico -vid. el Preámbulo del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, sobre el fundamento de la reforma del artículo 20 de la anterior Ley de suelo-, con la función preventiva que desempeñan tanto notarios como registradores en el control de legalidad

urbanística de los actos de parcelación. Tal labor preventiva se concreta, como se ha expuesto anteriormente, en la acreditación del título administrativo habilitante previsto en la respectiva legislación aplicable para la división o segregación documentada en la escritura, título que será ordinariamente la licencia de parcelación, pero también aquel por el que, sin denegarla, el órgano administrativo competente declare la improcedencia de conceder licencia al acto de segregación por haberse formalizado con anterioridad a la normativa vigente y haber transcurrido los plazos de restablecimiento de la legalidad.

Para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de Suelo - norma registral temporalmente aplicable- la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Debe concluirse que únicamente será preceptivo acreditar el oportuno título habilitante urbanístico para actos de división o segregación de fincas, incluida la división horizontal, cuando exista un incremento de sus elementos susceptibles de aprovechamiento independiente respecto a los que, en su caso, consten declarados en la correspondiente inscripción de obra nueva, ya se haya practicado ésta con la oportuna licencia, ya se practique al amparo del artículo 28.4 antes citado.

En resumen, según el esquema expuesto sobre la aplicación del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, en relación con el artículo 26:- cabe aplicar el citado artículo (con prueba basada en certificado técnico, catastral, municipal o acta notarial) para inscribir la declaración de la existencia de un edificio, su ampliación o completar su descripción (en caso de descripción antigua o genérica), con las correspondientes viviendas o locales que lo integren debidamente descritos.- cabe también la división horizontal, por antigüedad, de las viviendas o locales descritos en el edificio declarado por la vía del citado artículo 28.4. El fundamento legal se encuentra en el propio artículo 26.6 de la Ley de Suelo, en la medida que el número y características de los elementos privativos resultantes resulten de la declaración de obra nueva inscrita al amparo del artículo 28.4.

16-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Mérida nº 1.

TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE.

Se reitera la doctrina de la Dirección General sobre la necesidad de elevar a escritura la transacción homologada por un auto judicial.

El demandante no adquiere directamente del titular registral -Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda de la Junta de Extremadura- sino, por lo que se entiende (ya que no se aporta al expediente el convenio regulador homologado), del excónyuge de doña M. G. R., como consecuencia de una liquidación en convenio regulador homologado judicialmente, sin que en el procedimiento judicial conste que haya sido demandada la citada doña M. G. R., ni consta que se le haya notificado la demanda al titular intermedio -el citado excónyuge de la misma- para evitar su indefensión conforme al principio de tutela judicial efectiva consagrada por el artículo 24 de la Constitución Española. En definitiva, hay un titular registral demandado, y un demandante que no

corresponde con la que se pretende sea adjudicataria de la finca, siendo que en el título judicial presentado no aparece la causa de la adquisición de la que se pretende sea adjudicataria -ya que no consta el convenio regulador en el título ni en el expediente-; por otra parte, no consta que haya sido citado al procedimiento el otro sujeto otorgante del convenio regulador de divorcio. Todo esto ha de ser aclarado, por lo que debe confirmarse el defecto señalado.

El auto judicial que acuerda la homologación de la transacción extrajudicial (forma de terminación del proceso, no se olvide) derivada de un procedimiento ordinario, no es un documento privado; ahora bien, la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes, y -reiteramos- no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente. Precisamente, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes; tampoco contiene una declaración judicial sobre las mismas, y menos aún supone una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su carácter de documento privado, que en atención al principio de titulación formal previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la Propiedad.

16-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Gandía nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe cláusula estatutaria que lo prohíbe.

Para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, esto es, el artículo 7, apartado d), de los estatutos comunitarios que dispone: «los propietarios quedan especialmente obligados a destinar los apartamentos, única y exclusivamente, a vivienda, dada la finalidad esencialmente recreativa y de descanso a que está destinado el complejo residencia (...) y sus elementos comunes: por ende, no se podrán instalar en los apartamentos, industrias, comercios, oficinas, ni en suma, ejercer ninguna actividad o profesión, tanto su titular como cualquier ocupante no propietario».

Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, algo igualmente predicable respecto del derecho de propiedad. En las precitadas Sentencias -en suma-, se consideró que las respectivas normas estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal; lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para llegar a dicha conclusión.

Los recurrentes también alegan que ningún artículo de los estatutos prohíbe expresamente el alquiler turístico; y que asimismo ha de quedar amparado por la fe pública registral derivada del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, por cuanto los citados estatutos, tal y como consta en el Registro y se recoge por la registradora en la calificación, fueron inscritos en el Registro en fecha 3 de julio de 2008. Razón (esta última fecha) por la que los recurrentes desconocían tal supuesta limitación; tanto al tiempo de adquisición del inmueble (27 de diciembre de 1985), como cuando se solicitó licencia de actividad para alquiler de corta duración para dicho inmueble (en fecha 10 de marzo de 1994). Pero lo alegado por los recurrentes, respecto del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, para nada tiene que ver con el caso que analizamos, pues su propio

relato de fechas pone de relieve que al adoptarse el acuerdo unitario ya era integrante de la comunidad. Parte y no tercero, por consiguiente.

16-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Barbate.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe cláusula estatutaria que lo prohíbe.

Según consta en el artículo 15 de los estatutos de la propiedad horizontal de la finca matriz, registral 14.807 de Barbate "las viviendas se destinarán al fin de hogar familiar para el que han sido construidas, prohibiéndose a todo propietario, dedicarla o cederla total o parcialmente a usos comerciales o mercantiles", tal y como consta en la inscripción 4.ª de dicha finca, de fecha uno de agosto de dos mil. Ciertamente es que, en este caso, la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico; razón por la cual, para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, en intensidad y extensión).

En resumen, pues, la posibilidad de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, que establece la sujeción a su obtención a lo dispuesto en el citado Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, impone, para su obtención, que no resulte del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles 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, causa impeditiva que sí concurre en el presente caso.

16-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Madrid nº 2.

PATRIA POTESTAD: CONFLICTO DE INTERESES.

Para exceptuar el régimen general es imprescindible que entre representante y representado exista oposición de intereses, es decir un conflicto real de intereses que viene definido por la existencia de una situación de ventaja de los intereses del representante sobre los del representado.

En el procedimiento al que se refiere este recurso la registradora, al analizar si la documentación presentada para subsanar los defectos observados en su calificación es suficiente, ha emitido una nueva nota negativa en la que reproduce en su inciso final el conjunto de recursos que puede interponer el interesado así como el plazo para ello por lo que ha dado pie a un nuevo cómputo del plazo de un mes que no permite ahora apreciar la concurrencia de causa de inadmisión por extemporaneidad (vid., por todas, las Resoluciones de 8 de octubre de 2012 y 19 de junio de 2017).

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

Los padres, como representantes legales de sus hijos y administradores de sus bienes, pueden, sin autorización judicial, realizar actos de aplicación de dinero o capitales de los sometidos a su patria potestad en la adquisición de bienes inmuebles (cfr. artículo 154, párrafo segundo, número 2, del Código Civil), aun cuando éstos se hallen gravados, se someta a determinada condición o limitación el ingreso del bien en el patrimonio del menos, o se constituya el gravamen simultáneamente para garantizar el precio aplazado de la adquisición. Desde el punto de vista del patrimonio a que afectan esos negocios, se ha entendido que sólo es posible la exclusión de la normativa protectora cuando el gravamen que se incardina en el negocio complejo no constituye un acto independiente que comprometa o arriesgue los patrimonios preexistentes de los menores, incapacitados o personas especialmente protegidas.

También debe ser revocado el segundo de los defectos expresados por la registradora en su calificación, relativo a la existencia de conflicto de intereses. En primer lugar, tiene razón el recurrente al afirmar que, de existir conflicto de intereses (circunstancia que niega), no sería necesaria la autorización judicial (vid. artículo 1060 del Código Civil) sino el nombramiento de defensor judicial. De este modo, para exceptuar el régimen general es imprescindible que entre representante y representado exista oposición de intereses, es decir un conflicto real de intereses que viene definido por la existencia de una situación de ventaja de los intereses del representante sobre los del representado.

Concretamente, en cuanto interesa en este expediente, se ha entendido que no existe conflicto de intereses en casos -análogos al ahora analizado- de adjudicación pro indiviso de bienes de la herencia realizada por la viuda en su favor y en representación de sus hijos menores de edad si había estado casada en régimen de separación de bienes (vid. Resolución de 27 de enero de 1987); o cuando uno de los herederos interviene en su propio nombre y además como tutor de otro y se adjudica en nuda propiedad una cuota parte indivisa del único bien inventariado a los herederos (vid. Resolución de 14 de septiembre de 2004). En el presente caso, habida cuenta del régimen de separación de bienes que existía entre los cónyuges y las adjudicaciones realizadas, no puede confirmarse la objeción opuesta por la registradora.

16-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Algete.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Se confirma la doctrina tradicional de la SG sobre la caducidad de las anotaciones, de acuerdo con lo señalado por el TS.

De lo establecido en el art. 86 LH se extrae la conclusión de que las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel

asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.ª del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad.

El Tribunal Supremo -acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo- en su Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución.

En el presente caso, dado que la anotación se practicó el día 18 de noviembre de 2019, teniendo en cuenta los efectos la normativa Covid, la caducidad se hubiera producido 88 días después del 18 de noviembre de 2023. Sin embargo, considerando que el día 15 de julio de 2020 se practicó la nota marginal de expedición de certificación, el plazo de cuatro años previsto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, conforme a la doctrina resultante de la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021, debe contarse desde esa fecha, produciéndose la caducidad el día 15 de julio de 2024. Y el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación se presentaron en el Registro después de esa fecha, en concreto, el día 20 de marzo de 2025.

16-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Málaga nº 12.

SENTENCIA JUDICIAL DICTADA EN REBELDÍA: FIRMEZA.

Se confirma la doctrina relativa a las sentencias dictadas en rebeldía.

En primer lugar, y con carácter previo, debe nuevamente este Centro Directivo advertir que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe 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.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y cualquier modificación exige consentimiento del titular registral o resolución judicial firme en procedimiento seguido contra todos aquellos a quien el asiento registral conceda algún derecho (cfr. artículos 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). En este sentido, el cónyuge que aparece como cotitular registral por haber adquirido con carácter ganancial, tiene derechos sobre la finca que quedan amparados por los principios de legitimación registral y tracto sucesivo. Todos los actos que afecten a la titularidad sobre la finca requieran su consentimiento (artículos 1377 del Código Civil y 93.2 del Reglamento Hipotecario).

En la sentencia presentada a inscripción, nada consta sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni sobre la forma ni efectividad de las notificaciones a partir de las cuales se cuentan dichos plazos, constando exclusivamente en su antecedente de hecho segundo que, admitida a trámite la demanda, se dio traslado de la misma a la parte demandada para que compareciera y contestara, no verificándolo en el plazo de veinte días al efecto concedido, por lo que fue declarada en rebeldía. Debe recordarse la doctrina emanada de este Centro Directivo respecto de la falta de competencia del registrador para apreciar la posible concurrencia de la mencionada fuerza mayor y por tanto para la fijación del plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, cuestión que deberá ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo por tanto al propio Juzgado la determinación del transcurso o no del oportuno plazo de la acción de rescisión.

16-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Sevilla nº 6.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

En relación al cómputo de las anotaciones de embargo, el plazo de vigencia y la posibilidad de ser prorrogadas, se extienden hasta las 24:00:00 horas del día del vencimiento.

En la presentación telemática, lo relevante a efectos sustantivos es la fecha de entrada en el Registro, de ahí la determinación del sellado temporal. Lógicamente, al tratarse de documentos presentados fuera de horas de oficina, no cabe practicar en el momento el asiento de presentación por lo que este se practicará al día siguiente, por el orden y con los efectos sustantivos del sellado temporal determinado en el libro de entrada. Aunque los plazos de calificación y despacho correrán a partir del momento del asiento de presentación, los efectos sustantivos en su caso, ya se habrán producido. La presentación telemática tiene así unas reglas de ingreso distintas de las de la presentación en papel u otros sistemas.

En definitiva, en relación al cómputo de las anotaciones de embargo, el plazo de vigencia y la posibilidad de ser prorrogadas, se extienden hasta las 24:00:00 horas del día del vencimiento. En el caso que nos ocupa, habiendo entrado el mandamiento de prórroga en el Registro, como resulta del Libro de Entrada, antes de las 24 horas del día final de vencimiento, procede practicar la prórroga del asiento de anotación preventiva de embargo, aunque el mandamiento se asiente en el Libro Diario al día siguiente, según la fecha de entrada telemática, y aunque los plazos de calificación y despacho empiecen a correr desde entonces, esto es, desde el asiento de presentación.

16-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Vélez-Málaga nº 1.

SEGREGACIÓN: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.

El control sobre la concurrencia de alguna de las excepciones en materia de unidades mínimas de cultivo corresponde a la comunidad autónoma.

En el ámbito de la legislación andaluza, se regula un procedimiento específico para la obtención de la declaración de asimilado a fuera de ordenación, regulando el contenido y efectos de una particular situación urbanística reconocida en la práctica y jurisprudencia administrativa. Dicha situación urbanística tiene también un específico tratamiento registral en la legislación estatal, en particular en el vigente artículo 28.4 de la Ley de Suelo. Sin embargo, como reconoce expresamente la norma autonómica, en el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, el asimilado a fuera de ordenación también puede extender sus efectos sobre la parcela en la que se ubica la edificación, posibilitando la autorización e inscripción de escrituras de división o segregación de fincas amparadas en dicha declaración, siempre y cuando la parcela a la que se refiera conste debidamente identificada, siendo equiparable en tal caso a la «acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa» impuesta por el artículo 26.2 de la Ley de Suelo estatal para posibilitar su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Como ha señalado esta Dirección General -cfr. Resolución de 10 de enero de 2023-, desde el punto de vista civil sustantivo, puede decirse que según la doctrina y jurisprudencia mayoritarias la sanción establecida por el artículo 24 de la Ley 19/1995 es la de la nulidad radical o absoluta (es decir, sin que produzcan efecto alguno) de los contratos en virtud de los cuales se dividan o segreguen fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. El hecho de que estemos ante una sanción civil de nulidad apreciable de oficio apoyaría la tesis de que la misma fuera calificable directamente por el registrador por afectar a la validez del acto dispositivo. En este caso, sin embargo, se trata de una invalidez que depende de circunstancias de hecho como la naturaleza rústica de la finca, su cualidad de secano o de regadío o los fines constructivos, cuya apreciación el legislador ha previsto que corresponda al órgano competente en materia agraria. Desde el punto de vista registral, como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado -vid. Resolución de 10 de enero de 2017-, corresponde al órgano autonómico competente apreciar si concurre o no las excepciones recogidas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Nada obsta a tal denegación, a que el interesado obtuviera del Ayuntamiento, como administración urbanística competente, la correspondiente licencia de segregación, pues como ya ha señalado este Centro Directivo.

Pues si la Comunidad Autónoma, a través de sus órganos competentes, afirma que las segregaciones documentadas son inválidas por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, siendo el procedimiento administrativo, iniciado mediante la comunicación de la registradora, el cauce adecuado para hacer efectivos los derechos de defensa del interesado en dicho procedimiento.

Por tanto, la escritura por la que una finca registral única de 13.552 metros cuadrados en suelo rustico y que no consta ser de regadío, y en la que existe una única edificación (vivienda con piscina) se pretende fraccionar en una porción segregada de 6.057 metros cuadrados incluyendo la edificación, y otra porción resto de 6.341 metros cuadrados, carece de licencia de segregación para fraccionar tal finca registral, ni específica, ni contenida o implícita en la declaración de asimilado a fuera de ordenación ya vista, y además, siendo tal fraccionamiento inferior a la unidad mínima de cultivo, y no amparado por excepción legal alguna, resulta nulo de pleno derecho, como así resulta además del informe emitido por la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía.

16-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Mojácar.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Concurriendo una duda fundada sobre la finca, no cabe inscribir la base gráfica.

El registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. El juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

La alegación del colindante no puede limitarse a oponerse a la inscripción, sino que, como declaró la Resolución de 9 de julio de 2024, es de suma importancia que el colindante acompañe algún principio de prueba que sustente su alegación, como puede ser un informe técnico, según la Resolución de 31 de octubre de 2024. Pero, ello no es una obligación impuesta por la Ley por lo que, la ausencia de ese principio de prueba no debe conllevar automáticamente la desestimación de las alegaciones. Pero, ello no significa que no pueda el registrador tener en cuenta tales alegaciones para formar su juicio.

Ciertamente, desde un punto de vista formal, la nota de calificación es de poca fundamentación, cuando existen diversas circunstancias con las que el registrador podría haber apuntalado su juicio de identidad sobre la finca. Pero, lo cierto es que el registrador estima las alegaciones del colindante, porque entiende acreditada su alegación, en vista del título, del contenido del Registro y del plano técnico, entendiéndose que existe un indicio de posible conflicto judicial latente. Y es que la esencia del juicio registral de la identidad de la finca determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por no haber concordancia entre la realidad física extrarregistral y la jurídica registral, al no ser indubitado el trazado de los linderos, lo que impide conocer el auténtico perímetro de las fincas implicadas y, por ende, su superficie, derivando de ello la existencia de un indicio de controversia, que justifica las dudas de identidad del registrador.

16-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Vigo nº 1.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

En los sistemas registrales, como el español, en los que la inscripción por regla general no es constitutiva, es posible distinguir dos realidades: la tabular que resulta de los pronunciamientos registrales, amparada por los principios hipotecarios y salvaguardada por los tribunales, y la realidad jurídica extra registral; y cuando estas dos realidades no se encuentran en la misma situación jurídica respecto de una finca o derecho, se produce un supuesto de inexactitud registral.

Los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria); y que la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Asimismo, esta Dirección General viene distinguiendo entre rectificación por inexactitud y rectificación por error; a esta última se refiere el artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su letra c), diciendo que, en tal caso, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

En el presente caso, sin embargo, lo que ocurre es precisamente que el negocio jurídico consistente en la compra de la participación indivisa que daba derecho a la plaza de garaje número 3 no tuvo acceso al Registro. Y, dado que no se cumplen los requisitos para la tramitación del expediente de reanudación de tracto (artículo 208 de la Ley Hipotecaria), la rectificación sólo podrá tener lugar mediante la correspondiente resolución judicial que ordene la rectificación, dictada en un procedimiento dirigido contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

17-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Villajoyosa nº 1.

HERENCIA: INSTITUCIÓN HEREDITARIA DEL CÓNYUGE CUANDO EXISTE DIVORCIO AL TIEMPO DEL FALLECIMIENTO DEL TESTADOR.

En los casos de disposición testamentaria en favor del cónyuge que, después deja de serlo por divorcio, no podrá, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, prescindirse del testamento del que deriva la condición de heredero o legatario del excónyuge del causante.

En los casos de disposición testamentaria en favor del cónyuge que, después deja de serlo por divorcio, no podrá, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, prescindirse del testamento del que deriva la condición de heredero o legatario del excónyuge del causante. Y el mismo criterio se ha mantenido recientemente en Resolución de 27 de mayo de 2025 respecto del cese de la situación de unión de hecho. Como puso de relieve la primera de esas Resoluciones, la revocación de los testamentos abiertos, en Derecho común, no puede tener lugar sino a través del otorgamiento de un nuevo testamento válido. No se produce la revocación de los testamentos mediante actos o negocios jurídicos que no adopten las formas testamentarias, ni en virtud de causas no previstas legalmente (cfr. artículos 738, 739 y 743 del Código Civil).

Del hecho de que la disposición testamentaria ahora cuestionada se refiera a la «esposa» y añada su nombre y apellidos no puede concluirse que haya una clara expresión del motivo de la institución, pues bien pudiera interpretarse como un elemento más de identificación de la persona favorecida, por lo que no sería aplicable la norma del artículo 767 del Código Civil. Pero, además, si se aplicara dicho precepto, necesariamente debería llevar a concluir que aun entendiendo que esa forma de disposición comporta la expresión del motivo de la institución de heredera y ese motivo deviene posteriormente erróneo, debería considerarse dicha expresión como no escrita y, por ende, probarse que del propio testamento resulta que el testador no la habría ordenado si hubiese conocido dicho error.

Este Centro Directivo no puede desconocer el criterio del Tribunal Supremo en la Sentencia número 539/2018, de 28 de septiembre, mencionada por el registrador y citada por los recurrentes, y en la Sentencia número 531/2018, de 26 de septiembre. Pero respecto del ámbito notarial y registral cabe recordar

que la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial).

En definitiva, en el supuesto concreto de este expediente, como resulta de los antecedentes de hecho antes referidos, no se ha producido una previa declaración judicial de nulidad de la institución de herederos, sino que, prescindiendo de la misma el notario, considerando que concurre en dicha institución falsedad de la causa, autoriza la escritura de adjudicación de la herencia a favor de los sustitutos vulgares sin intervención del designado heredero. Por tanto, el defecto ha de ser confirmado.

17-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Madrid nº 23.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No cabe la concesión del NRUA si no se aporta la resolución administrativa exigida por la legislación autonómica.

En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Y aunque la recurrente sostiene que «la actuación del registrador debe limitarse a constatar la existencia del documento, su autenticidad y su congruencia formal con el contenido del asiento, no le corresponde emitir un juicio sobre la suficiencia material del título, ni puede condicionar la inscripción a una valoración de legalidad urbanística que no le compete», este criterio no se corresponde con la competencia que el citado Real Decreto 1312/2004 atribuye a los registradores -como anteriormente ha quedado expuesto- para comprobar el cumplimiento de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración.

En cuanto al Centro Directivo, a quien la recurrente insta a «corregir este desvío técnico y doctrinal», también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 17 del Decreto 79/2014), como el otorgamiento de licencia municipal (artículo 151.1 de la Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado artículo 17 del Decreto 79/2014), la cual es exigible desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, que es cuando se las incluyó por la Comunidad dentro del uso terciario de hospedaje, determinándose con ello la aplicación de los artículos 151 y 159 de la Ley 9/2001, recién citada.

17-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Madrid nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No cabe la concesión del NRUA si no se aporta la resolución administrativa exigida por la legislación autonómica.

En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Y aunque la recurrente sostiene que «la actuación del registrador debe limitarse a constatar la existencia del documento, su autenticidad y su congruencia formal con el contenido del asiento, no le corresponde emitir un juicio sobre la suficiencia material del título, ni puede condicionar la inscripción a una valoración de legalidad urbanística que no le compete», este criterio no se corresponde con la competencia que el citado Real Decreto 1312/2024 atribuye a los registradores -como anteriormente ha quedado expuesto- para comprobar el cumplimiento de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración.

En cuanto al Centro Directivo, a quien la recurrente insta a «corregir este desvío técnico y doctrinal», también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 17 del Decreto 79/2014), como el otorgamiento de licencia municipal (artículo 151.1 de la Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado artículo 17 del Decreto 79/2014), la cual es exigible desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, que es cuando se las incluyó por la Comunidad dentro del uso terciario de hospedaje, determinándose con ello la aplicación de los artículos 151 y 159 de la Ley 9/2001, recién citada.

17-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Madrid nº 43.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No cabe la concesión del NRUA si no se aporta la resolución administrativa exigida por la legislación autonómica.

En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Y aunque la recurrente sostiene que «la actuación del registrador debe limitarse a constatar la existencia del documento, su autenticidad y su congruencia formal con el contenido del asiento, no le corresponde emitir un juicio sobre la suficiencia material del título, ni puede condicionar la inscripción a una valoración de legalidad urbanística que no le compete», este criterio no se corresponde con la competencia que el citado Real Decreto 1312/2024 atribuye a los registradores -como anteriormente ha quedado expuesto- para comprobar el cumplimiento de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración.

En cuanto al Centro Directivo, a quien la recurrente insta a «corregir este desvío técnico y doctrinal», también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de

vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 17 del Decreto 79/2014), como el otorgamiento de licencia municipal (artículo 151.1 de la Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado artículo 17 del Decreto 79/2014), la cual es exigible desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, que es cuando se las incluyó por la Comunidad dentro del uso terciario de hospedaje, determinándose con ello la aplicación de los artículos 151 y 159 de la Ley 9/2001, recién citada.

17-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Madrid nº 37.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No cabe la concesión del NRUA si no se aporta la resolución administrativa exigida por la legislación autonómica.

En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Y aunque la recurrente sostiene que «la actuación del registrador debe limitarse a constatar la existencia del documento, su autenticidad y su congruencia formal con el contenido del asiento, no le corresponde emitir un juicio sobre la suficiencia material del título, ni puede condicionar la inscripción a una valoración de legalidad urbanística que no le compete», este criterio no se corresponde con la competencia que el citado Real Decreto 1312/2024 atribuye a los registradores -como anteriormente ha quedado expuesto- para comprobar el cumplimiento de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración.

En cuanto al Centro Directivo, a quien la recurrente insta a «corregir este desvío técnico y doctrinal», también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 17 del Decreto 79/2014), como el otorgamiento de licencia municipal (artículo 151.1 de la Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado artículo 17 del Decreto 79/2014), la cual es exigible desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, que es cuando se las incluyó por la Comunidad dentro del uso terciario de hospedaje, determinándose con ello la aplicación de los artículos 151 y 159 de la Ley 9/2001, recién citada.

17-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Madrid nº 37.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No cabe la concesión del NRUA si no se aporta la resolución administrativa exigida por la legislación autonómica.

En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Y aunque la recurrente sostiene que «la actuación del registrador debe limitarse a constatar la existencia del documento, su autenticidad y su congruencia formal con el contenido del asiento, no le corresponde emitir un juicio sobre la suficiencia material del título, ni puede condicionar la inscripción a una valoración de legalidad urbanística que no le compete», este criterio no se corresponde con la competencia que el citado Real Decreto 1312/2024 atribuye a los registradores -como anteriormente ha quedado expuesto- para comprobar el cumplimiento de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración.

En cuanto al Centro Directivo, a quien la recurrente insta a «corregir este desvío técnico y doctrinal», también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 17 del Decreto 79/2014), como el otorgamiento de licencia municipal (artículo 151.1 de la Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado artículo 17 del Decreto 79/2014), la cual es exigible desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, que es cuando se las incluyó por la Comunidad dentro del uso terciario de hospedaje, determinándose con ello la aplicación de los artículos 151 y 159 de la Ley 9/2001, recién citada.

17-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Madrid nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No cabe la concesión del NRUA si no se aporta la resolución administrativa exigida por la legislación autonómica.

En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Y aunque la recurrente sostiene que «la actuación del registrador debe limitarse a constatar la existencia del documento, su autenticidad y su congruencia formal con el contenido del asiento, no le corresponde emitir un juicio sobre la suficiencia material del título, ni puede condicionar la inscripción a una valoración de legalidad urbanística que no le compete», este criterio no se corresponde con la competencia que el citado Real Decreto 1312/2024 atribuye a los registradores -como anteriormente ha quedado expuesto- para comprobar el cumplimiento de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración.

En cuanto al Centro Directivo, a quien la recurrente insta a «corregir este desvío técnico y doctrinal», también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de

la actividad urbanística. En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 17 del Decreto 79/2014), como el otorgamiento de licencia municipal (artículo 151.1 de la Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado artículo 17 del Decreto 79/2014), la cual es exigible desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, que es cuando se las incluyó por la Comunidad dentro del uso terciario de hospedaje, determinándose con ello la aplicación de los artículos 151 y 159 de la Ley 9/2001, recién citada.

17-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Madrid nº 9.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA para alquiler de temporada para estudiantes si existe una cláusula que obliga a destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente».

En primer lugar, debemos partir de la clara diferenciación que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda. En este sentido, el artículo 3.2 contrapone expresamente, dentro de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, «los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra» frente a «los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren». De esta contraposición parece deducirse que el legislador nacional no considera el arrendamiento de temporada como una actividad comercial, sino que se trata de dos categorías separadas. En particular, se advierte que el arrendamiento por temporada, como pudiera ser el de estudiantes universitario durante el periodo lectivo, que suele abarcar los meses de septiembre a junio (esto es, menos de un año natural), no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no pretende satisfacer una necesidad «permanente».

Se discute si la obligación estatutaria de destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente» establecida en el artículo 5 de los estatutos de la propiedad horizontal excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos de temporada a estudiantes y, por lo tanto, limita la posibilidad de expedir el número de registro único para las habitaciones de la finca. En este punto, tal y como se ha analizado anteriormente, los arrendamientos de temporada a estudiantes, a pesar de estar destinados a satisfacer la necesidad de vivienda de los arrendatarios, no quedan englobados dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda. En consecuencia, debe confirmarse el criterio del registrador.

17-7-2025

B.O.E. 7-8-2025

Registro de Snata Fe nº 2.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

Se analizan las diferentes opciones de cancelación por caducidad de una condición resolutoria.

La debida resolución del objeto de este expediente exige, como primer paso, analizar el contenido del Registro y de las obligaciones que en su día quedaron sujetas a las condiciones resolutorias que ahora se solicita cancelar. De la cláusula quinta del contrato de compraventa que consta inscrita en el registro particular de las fincas resulta, en esencia, que el comprador de las parcelas se obliga a solicitar licencia en el plazo de un año desde el otorgamiento de la escritura y a construir en el plazo máximo de cinco años desde la misma fecha. También se obliga a reparar los desperfectos causados en la urbanización como consecuencia de las obras. Dicha obligación no está sujeta a un plazo especial, pero cabe entenderla subsumida en la de construcción y, por ende, en el plazo de cinco años a que se ha hecho referencia por referirse a los posibles daños causados en el proceso de urbanización y edificación. En la cláusula séptima la parte compradora se obliga a no transmitir las fincas sin autorización de la vendedora antes de la finalización de la edificación, y aunque no refiere plazo alguno, resulta con claridad que se refiere al de cinco años contemplado en la anterior cláusula quinta al vincular la duración de la obligación de no transmitir con la de finalización del edificio.

En el caso de condiciones resolutorias pactadas para garantizar obligaciones distintas del pago del precio aplazado en las compraventas, en ningún caso es de aplicación el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, referido a la condición resolutoria en garantía de precio aplazado, de estricta y restringida interpretación según reiterada doctrina. El recurrente comparte esta apreciación y afirma que en realidad estamos ante derechos de configuración jurídica por lo que su cancelación procede de conformidad con el primer párrafo del citado artículo 210.1.8.ª.

Con independencia de si la condición resolutoria puede o no ser considerada como un auténtico derecho potestativo (vid. al respecto las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de agosto de 2019 y de 19 de mayo de 2021), es patente que se trata de una facultad del vendedor cuyo ejercicio altera o configura un derecho inscrito por lo que se subsume en la previsión del artículo 210.1.8.ª párrafo primero (confróntese con el supuesto de hecho de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de mayo de 2021).

Como la Ley 42/2015 entró en vigor el 7 de octubre de 2015, si conjugamos lo previsto en su Disposición transitoria quinta con el art. 1939 CC, al que se remite, tendríamos las siguientes posibles situaciones (sobre la base de que no hubiera actos interruptivos de la prescripción), teniendo en cuenta que la prescripción iniciada antes de la referida entrada en vigor se regirá por el plazo anteriormente fijado (quince años), si bien, si desde dicha entrada en vigor transcurriese todo el plazo requerido por la nueva norma (cinco años) surtiría efecto la prescripción incluso aunque anteriormente hubiera un plazo de quince años: (i) Relaciones jurídicas nacidas antes del 7 de octubre de 2000: estarían prescritas a la entrada en vigor de nueva Ley. (ii) Relaciones jurídicas nacidas entre el 7 de octubre de 2000 y el 7 de octubre de 2005: se les aplica el plazo de 15 años previsto en la redacción original del art. 1964 CC. (iii) Relaciones jurídicas nacidas entre el 7 de octubre de 2005 y el 7 de octubre de 2015: en aplicación de la regla de transitoriedad del art. 1939 CC, no prescriben hasta el 7 de octubre de 2020. (iv) Relaciones jurídicas nacidas después del 7 de octubre de 2015: se les aplica el nuevo plazo de cinco años, conforme a la vigente redacción del art. 1964 CC.»

En consecuencia, habiéndose iniciado el plazo de ejercicio de las acciones para reclamar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en la escritura el día 22 de noviembre de 2012, estando sujeto el plazo de prescripción al plazo de quince años previsto en la redacción anterior del artículo 1964.2 del Código Civil y cumpliéndose el plazo máximo de cinco años de prescripción tras la entrada en vigor de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, el día 7 de octubre de 2020, esta última fecha constituye el momento inicial en que se ha de computar

el plazo de cinco años a que se refiere el artículo 201.1.8.^a, primer párrafo, plazo que en consecuencia vence el día 7 de octubre de 2025. En definitiva, no habiéndose cumplido el plazo a que se refiere el precepto, no procede la cancelación por caducidad solicitada.