

23-7-2025

B.O.E. 15-10-2025

Registro de Altea.

HERENCIA: DERECHO ALEMÁN.

Desde la entrada en aplicación del Reglamento, lo determinante a la hora de pedir o no el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad distinto del español no viene condicionado por el lugar de residencia, por lo que la exigencia puesta de manifiesto en la nota no puede sostenerse.

El objeto del presente recurso es determinar si cabe la inscripción de la escritura calificada (no del «Erbschein», que sería documento complementario de la escritura pública española), valorando si el certificado sucesorio alemán o «Erbschein» a ella incorporado (y sin que se aporte documento del citado Registro Central de Testamentos) es suficiente.

El «Erbschein» no es un certificado sucesorio europeo y, según la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, puede ser considerado un acto de Tribunal en el sentido del artículo 3 del Reglamento (UE) n.º 650/2012, (id. Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 16 de junio 2020, asunto C-80/19) si así es notificado por la autoridad interna, en cuyo caso opera como un acto jurisdiccional lo que no es el certificado sucesorio europeo según la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 23 de enero de 2015 (Albausy). En consecuencia, solo cuando el Estado miembro reconozca como incluida en tribunal la resolución que expide el certificado nacional, puede tener el carácter de resolución judicial a los efectos del artículo 4 del Reglamento (UE) n.º 650/2012. Entre las pruebas que recaba la autoridad judicial a fin de emitir su decisión cabe entender que se encuentra la consulta del Registro Central de Testamentos de la Cámara Federal de Notarios alemán, como así se infiere también del artículo 352 de la Ley de Procedimientos en Materia de Familia y en Materia de Jurisdicción Voluntaria (Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit [FamFG]).

De lo anteriormente expuesto, ha de concluirse que, con los documentos aportados, y las pruebas practicadas, la autoridad judicial (alemana) competente ha resuelto declarar quienes son los herederos del causante (en el supuesto objeto de la presente, la hija, doña M. C. T.); por lo tanto, no cabe exigir el certificado del Registro de Testamentos de Alemania. En suma, desde la entrada en aplicación del Reglamento, lo determinante a la hora de pedir o no el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad distinto del español no viene condicionado por el lugar de residencia, por lo que la exigencia puesta de manifiesto en la nota no puede sostenerse.

Por último, y por lo que se refiere al primer defecto puesto de manifiesto en la calificación que se recurre (necesidad de acreditar la norma legal o cláusula testamentaria que conduce a declarar un único heredero cuando hay dos hijos) tampoco puede mantenerse. No es precisa dicha aportación pues el título sucesorio alegado y en el que basa su adquisición el compareciente no lo constituyen dichos documentos sino los certificados sucesorios emitidos por el tribunal competente de los que resulta la condición de heredero.

24-7-2025

B.O.E. 15-10-2025

Registro de Ávila nº 1.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DELIMITACIÓN DE LA FINCA.

En el presente caso se cumple con las exigencias del principio de especialidad a la hora de determinar las edificaciones existentes en las fincas.

El recurso gubernativo no tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, la de reclamar responsabilidades por el trato recibido en la oficina o la aplicación del arancel a las operaciones registrales practicadas, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral y que quedan reservadas a sus oportunos procedimientos. No obstante, el registrador manifiesta en su informe que no recuerda el incidente señalado por el recurrente pero que, en cualquier caso, lamenta lo ocurrido y le pide disculpas.

El principio de legalidad debe prevalecer sobre el de unidad de calificación, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se aprecien, aun cuando su detección sea extemporánea. Además, debe tenerse en cuenta, que cuando el título se presenta nuevamente, después de haber caducado su asiento de presentación, conforme al artículo 108 del Reglamento Hipotecario, se inicia de nuevo el procedimiento registral, sin que el registrador pueda verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas, aun cuando sean propias, y con mayor razón si se incorporan nuevos documentos a la presentación. Ahora bien, en el presente caso, en tanto que la nueva documentación aportada no incide en el defecto ahora señalado, éste debió ser advertido en la primera calificación emitida por el registrador.

La conjunción de los referidos principios de especialidad y de tracto sucesivo -en su aspecto formal-, impone que, en supuestos de modificación de entidades hipotecarias, como es en este caso la segregación, todas las fincas afectadas queden inequívocamente delimitadas y debidamente descritas, con expresa constancia de sus características físicas. En caso de existir edificaciones, el título inscribible deberá precisar con claridad la finca en la que las mismas quedan ubicadas tras la operación, debiendo existir congruencia entre lo que resulte del título y lo ya inscrito, de modo que, si se pretende la alteración u omisión de alguna construcción, deberá justificarse y acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable.

Puede concluirse que la situación física de las edificaciones queda suficientemente determinada en el título presentado y en el historial registral de la finca, sin que sea exigible una manifestación adicional sobre la inexistencia de otras construcciones. Como ha quedado expuesto, del propio contenido de los asientos previos se infiere que una de las naves gemelas ahora es la denominada vivienda unifamiliar.

24-7-2025

B.O.E. 15-10-2025

Registro de Madrid nº 40.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO: REQUISITOS.

Es requisito indispensable para la práctica de la anotación que las obras no se hallen terminadas. El hecho de que un crédito refaccionario sea participativo no impide la anotación preventiva

En nuestro ordenamiento jurídico no existe norma alguna que defina el crédito refaccionario. Puede afirmarse que se considera crédito refaccionario el contraído en la construcción, conservación, reparación o mejora de una cosa, generalmente un inmueble. Tradicionalmente se ha exigido a la figura del acreedor refaccionario una colaboración personal en las tareas vinculadas a la cosa refaccionada. Y según la evolución jurisprudencial, el crédito deriva de la

anticipación de dinero, material o trabajo con dicha finalidad. En efecto, la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. la Sentencia de 21 de julio de 2000 y las demás citadas en los «Vistos» de la presente Resolución), a la hora de proporcionar rasgos definitorios de esta figura, ha puesto de manifiesto que el crédito refaccionario no nace necesariamente de un préstamo, en el sentido técnico jurídico que ha de darse a dicho contrato, sino también de aquellos otros negocios que contribuyan de forma directa al resultado de una construcción, reparación, conservación o mejora de un inmueble, refiriéndolo a toda relación jurídica que implique un adelanto por el contratista al propietario. Ahora bien, aun manteniendo el concepto amplio de crédito refaccionario, el Tribunal Supremo entiende que el mismo «no autoriza, empero, su extensión indiscriminada a todo el que tenga su origen en el suministro de bienes o servicios que guarden cualquier tipo de relación con bienes inmuebles».

Respecto del concreto defecto expresado en la calificación impugnada, no cabe sino confirmar el criterio del registrador, toda vez que el reconocimiento del concepto amplio de crédito refaccionario que el Tribunal Supremo ha tomado en consideración, según ha quedado expuesto, no puede llegar al extremo de soslayar el requisito temporal que, a efectos de su protección registral, se exige inequívocamente en la legislación hipotecaria (cfr. las Resoluciones de 19 de febrero de 1896 y 9 de junio de 1911, según las cuales es requisito indispensable para la práctica de la anotación que las obras no se hallen terminadas). En consecuencia, constando registralmente por nota marginal que las obras han concluido, y estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales en virtud del artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, no cabe sino confirmar la nota de calificación del registrador.

En cuanto al segundo defecto que ha sido objeto de recurso, el hecho de que el crédito cuya anotación se pretende no puede tener la consideración de crédito refaccionario al haberse pactado como crédito participativo, y en consecuencia no puede ser anotado, este debe ser en cambio revocado.

Considera el registrador que al haberse configurado el crédito como un préstamo participativo, ello impide su anotación como crédito refaccionario, y ello por lo dispuesto en el artículo 20.1.c) del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, según el cual los préstamos participativos en orden a la prelación de créditos, se situarán después de los acreedores comunes, y en el artículo 281.1.2.º del texto refundido de la Ley Concursal, que califica como créditos subordinados los créditos que por pacto contractual tengan el carácter de subordinados respecto de todos los demás créditos contra el concursado, incluidos los participativos, habiéndose pactado por las partes en este caso en el contrato, con mención expresa al artículo 20.1.c) del Real Decreto-ley 7/1996 citado, que los derechos de crédito del prestamista serán subordinados a los derechos de crédito de los acreedores comunes del prestatario (cláusula 3.2.).

Sin embargo, de lo expuesto con anterioridad se desprende que el crédito será refaccionario o no en función de su objeto, sin que parezca que el hecho de que se haya instrumentado como un préstamo participativo altere esta calificación. En cuanto a la naturaleza del préstamo participativo, esta especial característica no altera su naturaleza de préstamo. Así lo ha declarado el Tribunal Supremo, en Sentencia de la Sala de lo Civil de 13 de julio de 2011. Como préstamo que es, debería poder ser objeto de garantía real, como la hipoteca, o si se trata de un crédito refaccionario, de anotación preventiva en el Registro. Ninguna norma lo impide.

24-7-2025

B.O.E. 16-10-2025

Registro de Madrid nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La cláusula que impone que las viviendas se destinen a viviendas familiares impide la concesión del NRUA.

En el supuesto de hecho que motiva este expediente, el registrador deniega la asignación de número de registro de alquiler de corta duración por habitaciones sobre una finca integrante de una propiedad horizontal por considerar que dicho arrendamiento de corta duración por habitaciones contraviene el artículo décimo de los estatutos de la comunidad, conforme al cual «los pisos se dedicarán exclusivamente a viviendas familiares de personas de reputación intachable». El recurrente considera que esta interpretación es extensiva, y que la cláusula estatutaria invocada no contiene una prohibición expresa ni específica del alquiler de corta duración, ni por habitaciones, ni del alquiler turístico. Este Centro Directivo no puede sino confirmar la calificación recurrida, a la vista de la definición contenida en el artículo 2 del Real Decreto 1312/2024, letra a. Concepto este de vivienda familiar que, interpretado en sus justos términos, excluye la posibilidad de destinar la vivienda para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración.

24-7-2025

B.O.E. 16-10-2025

Registro de Marbella nº 4.

HERENCIA: DERECHO DE LOS PAISES BAJOS.

En aplicación del derecho neerlandés no se admite la no intervención de una legitimaria.

Hay que recordar que la normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, norma que regula los medios de prueba del derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. Conforme a este precepto, los medios de prueba del Derecho extranjero son «la aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable». El precepto señala, además, que «por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles». La enumeración expuesta no contiene un «numerus clausus» de medios de prueba ya que el precepto permite que la acreditación del ordenamiento extranjero podrá hacerse «entre otros medios», por los enumerados. Por otro lado, al igual que en sede judicial, se mantiene la exigencia contenida en el artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual no sólo es necesario acreditar el contenido del derecho extranjero sino también su vigencia.

En el concreto supuesto de este expediente, la notario hace bajo su responsabilidad una valoración respecto de la Ley extranjera que ha manifestado indagar y conocer; el registrador no señala como defecto que no conste aseveración del notario autorizante sobre el Derecho extranjero, sino que, sintéticamente, afirma que, a su juicio, de lo relatado por la notario en su indagación, no resulta que se pueda prescindir en el Derecho de Países Bajos de la intervención de un legitimario o realizar la partición sin adjudicación alguna en su favor, en contra de las previsiones del testador. Y añade que, más bien al contrario, el Derecho Neerlandés no permite al albacea partir en contra de lo ordenado por el causante en el testamento y cabe el nombramiento de un ejecutor testamentario para administrar el patrimonio y garantizar su distribución según los deseos del difunto; pero lo que no cabe es ejecutar el testamento en contra de las previsiones del testador.

En definitiva, debe confirmarse el criterio del registrador, según el cual la aplicación directa de las normas mencionadas no permite tener por reunidos los requisitos precisos para practicar la inscripción, pues llega a conclusiones absolutamente distintas de las expuestas por la notaria respecto de la intervención de la heredera no interviniente y es aquel criterio el que se ajusta a los preceptos legales aplicables.

24-7-2025

B.O.E. 16-10-2025

Registro de Molina de Segura nº 2.

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

No procede la práctica de la inscripción de una base gráfica alternativa si se formula oposición fundada apreciada por el registrador.

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.

Cualquier interesado y en particular el recurrente (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2024) podrán solicitar certificación registral de las alegaciones de los colindantes, como documento del que el registrador es archivero natural, conforme a lo dispuesto en el artículo 342 del Reglamento Hipotecario.

Resulta evidente la existencia de una controversia latente respecto de la línea de separación entre 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. Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. Una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro, y, por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirla por otra, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada.

La posibilidad de someter a arbitraje o conciliación la controversia suscitada determina, además, la consecuencia de que lo procedente en casos como el presente es la suspensión de la práctica de la inscripción solicitada y no la denegación, la cual debe reservarse a aquellos casos en que con la inscripción de la representación gráfica propuesta se produzca una invasión de otra base gráfica previamente inscrita o invasión de dominio público.

24-7-2025

B.O.E. 16-10-2025

Registro de La Seu D'Urgell.

HERENCIA: INTERVENCIÓN DE UN GUARDADOR DE HECHO.

Extinguida la patria potestad prorrogada, interviene en una aceptación de herencia de heredero único el guardador de hecho de forma asistencial, no siendo necesaria en este caso la autorización judicial porque la herencia se somete al derecho catalán y a beneficio de inventario ex lege.

Procede analizar dos cuestiones: a) si fallecido el único progenitor que ostenta la patria potestad rehabilitada, en su día decretada judicialmente, es necesario solicitar de la autoridad judicial la revisión de la medida, para adaptarla a la Ley 8/2021 de 2 de junio; o cabría solventar la situación directamente, acudiendo a las medidas de apoyo establecidas por la Ley 8/2021 citada; concretamente, en el supuesto contemplado, acudiendo a la figura del guardador de hecho. b) la relativa a si el heredero asistido de un guardador de hecho en funciones asistenciales necesita autorización judicial para aceptar la herencia sin beneficio de inventario.

A la vista de esta normativa, extinguida la patria potestad rehabilitada judicialmente por fallecimiento de su titular- cabe adoptar no sólo medidas de apoyo que se limiten a complementar la actuación del afectado por discapacidad sino también aquellas medidas que tengan consideración de representación legal. Ha de hacerse, no obstante, hincapié en las especialidades que presenta el supuesto de hecho de este expediente, pues se trata de una herencia con heredero único y regida por una legislación distinta de la que se aplicaría a las medidas de apoyo. Heredero que, en aplicación de la ley sucesoria, goza por ley del beneficio de inventario, de lo que se sigue que no se derivarían consecuencias lesivas para él caso de tratarse, hipotéticamente, de una herencia damnosa, pero que, sin embargo, en la escritura la herencia ha sido aceptada pura y simplemente.

Fallecidos los progenitores titulares de la patria potestad prorrogada o rehabilitada la guarda de hecho es una circunstancia sobrevenida por el fallecimiento de los progenitores que no responde a una revisión judicial de la medida adoptada anteriormente; que mientras no se modifique seguirá vigente aun cuando esté vacante la figura del representante legal y será ejercida provisionalmente por el guardador, correspondiendo a la autoridad judicial su suficiencia, idoneidad y permanencia.

En el supuesto contemplado en la Resolución de 19 de enero de 2024 se consideró por este Centro Directivo, confirmado por la Audiencia Provincial de Badajoz, que el guardador de hecho ejercía facultades representativas, puesto que no concurría el discapacitado presentando su consentimiento y el negocio jurídico formalizado excedía del meramente asistencial, en los términos antes expuestos. Sin embargo, en el presente supuesto concurren circunstancias diferentes. Nos encontramos ante un heredero único, por lo que la herencia no precisa partición, siendo el bien de titularidad del causante, por lo que no precisa liquidación de bienes comunes. Dado que la herencia está sujeta al Derecho Civil de Cataluña, conforme al artículo 461-16 del Libro IV del Código Civil de Cataluña, el heredero puede estar sujeto a una situación de discapacidad susceptible de estar sujeto a curatela.

Por todo ello, en el concreto supuesto de este expediente si el discapacitado es la única persona interesada en la sucesión, que goza del beneficio legal de inventario, pero teniendo en cuenta lo que se dice en los siguientes fundamentos de Derecho, que comparece en la escritura asistido por un guardador de hecho acreditado por acta notarial, y que el negocio jurídico realizado es meramente asistencial y no representativo, no se considera necesario revisar las medidas de apoyo, por lo que este defecto debe ser revocado, en los términos que, a su vez, resultan del siguiente fundamento de Derecho.

Pero como ya hemos indicado, en la escritura se ha omitido toda referencia al citado precepto del Código Civil catalán, de modo que a pesar de que el beneficio de inventario (más bien limitación ex lege de responsabilidad) es claramente aplicable al caso, se ha de rectificar la escritura (se está ante un defecto claramente subsanable), consignando que la aceptación bien se realiza a beneficio de inventario; bien en los términos del artículo 416-16 del Código civil catalán (que sería en realidad lo correcto).

24-7-2025

B.O.E. 16-10-2025

Registro de Gergal.

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

No procede la práctica de la inscripción de una base gráfica alternativa si se formula oposición fundada apreciada por el registrador.

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.

Del contraste de las coordenadas georreferenciadas que resultan tanto de la representación gráfica alternativa cuya inscripción se pretende como de las coordenadas incorporadas al informe técnico que acompaña al escrito de alegaciones, se evidencia que no se produce la invasión de la finca del colindante con la inscripción solicitada de la base gráfica que se ha aportado, pareciendo resultar la controversia no ya tanto en una posible invasión de la parcela catastral 7152512WG3075S, sino de aquélla con referencia catastral 7252205WG3075S0001QA. En este sentido, lo procedente habría sido requerir al colindante para que completara el sentido de sus alegaciones. No fue correcto iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar después la georreferenciación catastral inscrita y sustituirla por otra sensiblemente diferente y con mayor superficie que incluye porciones de terreno adicionales que no estaban en la georreferenciación catastral que constituyó el objeto del título inmatriculador.

24-7-2025

B.O.E. 16-10-2025

Registro de El Vendrell nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: REQUISITOS.

No procede la práctica de anotación preventiva o nota marginal en virtud de una instancia privada que solicita la práctica de dicho asiento, en el que se hagan constar los posibles derechos posesorios y la interposición de acciones legales por el demandante

Se debate en este recurso la posibilidad de practicar anotación preventiva o nota marginal en virtud de una instancia privada que solicita la práctica de dicho asiento, en el que se hagan constar los posibles derechos posesorios y la interposición de acciones legales por el demandante.

Sobre lo que deba entenderse por procedimiento que pueda afectar al contenido del Registro de la Propiedad, esta Dirección General se ha pronunciado en distintas ocasiones en una doctrina que ha ido considerando, frente a una interpretación estricta del precepto que entiende que solo las acciones reales pueden provocar tal asiento, que la anotación de demanda debe practicarse en otros supuestos en los que la acción ejercitada, sin ser estrictamente de naturaleza real, puede producir directa o indirectamente, efectos reales. Una pretensión meramente posesoria, como la que ejercita el demandante no es susceptible de alterar el contenido del Registro y, por ende, no es susceptible de provocar una anotación preventiva de demanda. En este sentido, el artículo 5 de la Ley Hipotecaria es claro cuando establece que «los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles».

De lo expuesto se deduce la imposibilidad de practicar la anotación preventiva de demanda pretendida por un defecto de carácter material: la mera protección de los derechos posesorios no puede acceder al Registro. A ello se añade un defecto formal, cual es la naturaleza del documento en cuya virtud se solicita la práctica de dicho asiento. En este sentido, debe recordarse el principio de titulación auténtica consagrado en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento. En el supuesto específico de la anotación preventiva de demanda, este principio implica que la misma debe ordenarse en virtud de documento judicial, y no por una mera instancia del demandante.

24-7-2025

B.O.E. 16-10-2025

Registro de Roses nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: OBRA NUEVA PREVIA.

No es posible asignar dicho número a la finca en tanto no conste inscrita la obra nueva de la edificación que será objeto de comercialización.

Aclarada la naturaleza jurídica del procedimiento de asignación del código de registro, es preciso enfatizar la finalidad que persigue dicha asignación: la identificación exacta de la unidad que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Evidentemente en el presente supuesto el objeto de oferta y comercialización no es el solar (situación que consta en el Registro de la Propiedad) sino el alojamiento amueblado que va a ser objeto de alquiler de corta duración y que no consta inscrito. Por este motivo, dado que el número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad objeto de arrendamiento, no es posible asignar dicho número a la finca en tanto no conste inscrita la obra nueva de la edificación que será objeto de comercialización.

24-7-2025

B.O.E. 16-10-2025

Registro de Jerez de la Frontera n° 2.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULO PREVIO.

No es admisible como título previo un documento privado que, aunque tenga fecha fehaciente, no acredita la previa adquisición de la finca.

En el presente caso, el título público de adquisición previa, consistente en escritura otorgada en el año 2024 de elevación a público de un documento privado del año 2002, consta otorgado el mismo día que el título inmatriculador. Por lo tanto, no se cumple el requisito legal de «haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes (...) también mediante título público». La presentación de un documento para su liquidación tributaria dota de fehaciencia, desde esa fecha, a la existencia del documento privado liquidado, pero no dota de autenticidad a las firmas de quienes lo suscriben, ni dota de fehaciencia a la supuesta transmisión dominical que se pretendiera con tal documento privado, la cual, además, no se produce por la simple firma de un documento privado de compraventa, si no va seguida de la tradición o entrega, como exige el artículo 609 del Código Civil, la cual no se presume ni opera por el simple otorgamiento de un documento privado. (artículo 1462 del Código Civil, «a sensu contrario») En consecuencia, no puede decirse que el transmitente haya acreditado mediante título público haber adquirido la propiedad al menos un año antes de la transmisión.

Cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda.

24-7-2025

B.O.E. 16-10-2025

Registro de Roses n° 2.

PUBLICIDAD FORMAL: CANAL TELEMÁTICO ADECUADO.

No es atendible la solicitud electrónica de publicidad hecha a través del canal previsto para la presentación de documentos privados y no por el trámite específico habilitado en la sede electrónica para solicitudes de publicidad formal.

El objeto del recurso se reduce a determinar si es procedente denegar la expedición de la publicidad registral solicitada cuando la petición, aun formalizada electrónicamente, se realiza a través del canal previsto para la presentación de documentos privados y no por el trámite específico habilitado en la sede electrónica para solicitudes de publicidad formal.

La doctrina consolidada de este Centro Directivo -vid. Resoluciones citadas y, especialmente, la de 28 de marzo de 2023- destaca que, si bien la presentación electrónica de documentos es obligatoria para determinados solicitantes, la digitalización no implica que puedan obviarse los procedimientos y canales específicos previstos. Cada modalidad de trámite exige utilizar el canal oportuno y seguir los cauces tasados, de modo que solo son admisibles las solicitudes formuladas por la vía habilitada en la sede electrónica para la finalidad concreta de publicidad registral. El uso de canales inadecuados vicia el procedimiento y justifica la denegación de la publicidad solicitada.

24-7-2025

B.O.E. 17-10-2025

Registro de Murcia nº 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: IDENTIDAD DEL TRANSMITENTE.

El juicio de identidad del vendedor, que alude además a que es quien adquirió en el título que consta inscrito, prevalece sobre las dudas expresadas por la registradora por no constar el DNI del actual titular registral en la inscripción.

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. Aun cuando la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente y entrar en el fondo del asunto si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso. En el presente caso la registradora ha expresado que «no existe la certeza de la identidad del vendedor con el titular registral», de acuerdo con el principio de tracto sucesivo, motivándolo en que en el folio registral no consta el documento nacional de identidad del transmitente. El único precepto que lo fundamenta, es, de forma lacónica, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. El defecto parece señalado de forma clara, pero una motivación así, que afecta de forma directa a la función del notario autorizante como identificador del compareciente, en la que se cuestiona su actuación, precisa de mayor fundamentación. La motivación no ha sido suficientemente expresiva de la razón que justifica la suspensión de la calificación en base a esa «falta de certeza», pero la notaria recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa.

En nuestra legislación la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos se encomienda al notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (cfr. artículo 23 de la Ley del Notariado). El registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante así determinada coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro. No es que en cualquier caso de discordancia, por ligera que ésta sea, deba acreditarse al registrador la identidad del otorgante, sino que, por el contrario, habida cuenta de la especial eficacia que la Ley atribuye a ese juicio notarial sobre dicha identidad y de los limitados medios que el registrador puede tomar en cuenta al realizar su calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sólo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente consistencia.

En el presente caso, la notaria autorizante no sólo ha dado fe de identificar al otorgante como vendedor, sino que le identifica -bajo su responsabilidad- como la misma persona que formalizó en el año 1978 la compraventa mediante la escritura que se reseña, coincidente con la que figura en los asientos registrales (teniendo en cuenta, al hacerlo, circunstancias determinantes de su debida identificación) y ha emitido no sólo un juicio de identidad de dicho señor sino también un juicio sobre su legitimación como vendedor para formalizar la venta de que se trata. Y sobre tales juicios no puede prevalecer la afirmación de la registradora basada únicamente en que no consta el documento nacional de identidad del vendedor en el folio registral de la finca ni ha expresado la notaria que haya tenido a la vista el título de adquisición.

24-7-2025

B.O.E. 17-10-2025

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: OBRA NUEVA PREVIA.

No es posible asignar dicho número a la finca si en el Registro no constan las mismas habitaciones objeto del alquiler y mientras exista la cláusula estatutaria prohibitiva.

En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador, la correspondencia entre el número habitaciones que consta en la descripción registral de la finca y el número de habitaciones para que se solicita el número de registro único de alquiler, así como si tal arrendamiento vulnera la prohibición prevista en los estatutos de la propiedad horizontal.

En relación con el primero de los defectos, esto es, la existencia de discrepancias entre el número habitaciones que constan en la descripción registral de la finca (dos) y el número de habitaciones para que se solicita la asignación del número de registro único de alquiler (tres), hemos de partir de la finalidad que persigue dicha asignación: la identificación exacta de la unidad que pretende ser objeto de alquiler de corta duración.

En relación con el segundo de los defectos, para resolver el presente recurso debemos partir la prohibición contenida en las normas estatutarias inscritas en el folio de la finca matriz el día 4 de octubre del año 1975, con anterioridad la obtención del título habilitante o licencia, la cual reza que: «Los apartamentos se destinarán necesariamente a vivienda, no pudiéndose dar uso distinto, ni ejercer por tanto en ellos, industria o comercio o profesión liberal u oficio alguno, así como les queda prohibido a los propietarios y ocupantes actividades dañosas para la finca, inmorales o insalubres y además se prohíbe: 1.º- Instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones». No es posible asignar el número de registro único de alquiler y practicar la correspondiente nota marginal en tanto no se modifique dicha prohibición estatutaria de conformidad con el régimen de mayorías previsto en el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, sin que sea bastante la autorización expresa de la comunidad de propietarios prevista en el artículo 7 de la misma norma, al ser la inscripción de la prohibición estatutaria (4 de octubre de 1975) previa a la obtención de la correspondiente licencia o título habilitante.

24-7-2025

B.O.E. 17-10-2025

Registro de Madrid nº 40.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO: CANCELACIÓN.

Se analizan los requisitos y plazos para cancelar por caducidad una anotación de crédito refaccionario.

Con carácter previo, respecto de las alegaciones que hacen los recurrentes en su escrito acerca de si procedía o no la práctica de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario cuya cancelación ahora se ha solicitado, debe reiterarse la doctrina emanada por este Centro Directivo en relación con

el objeto del recurso y si, en su caso, podría extenderse a asientos ya practicados.

Al contrario de lo que interpretan los recurrentes, esta Dirección General consideró en Resolución de 27 de abril de 2010, que al cómputo del plazo de las anotaciones preventivas establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria no se rige por lo dispuesto en el artículo 5 del Código Civil sino por lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento Hipotecario, que establece que los plazos señalados por días se computan por días hábiles excepto los establecidos para concursar registros o tomar posesión de los mismos, que se cuentan por días naturales. Este mismo criterio ha de aplicarse por tanto al plazo del artículo 92 de la Ley Hipotecaria, que en consecuencia debe computarse por días hábiles.

La calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo.

En el supuesto de este expediente, debe tenerse en cuenta, como antes se ha expuesto, que del artículo 93 de la Ley Hipotecaria resulta que el acreedor refaccionario podrá pedir la conversión de su anotación preventiva en inscripción de hipoteca «si al expirar el término señalado en el artículo anterior [esto es, el plazo de sesenta días de concluida la obra objeto de la refacción del artículo 92] no estuviere aún pagado por completo de su crédito» y que de acuerdo con el artículo 95 de la Ley Hipotecaria, las cuestiones que se susciten entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario o sobre la constitución de la hipoteca se decidirán en juicio ordinario y que mientras éste se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos. De los asientos del Registro, del Libro Diario, resulta que se están tramitando estas cuestiones en procedimiento ordinario en el que por decreto de fecha 9 de abril de 2025 se admitió a trámite la demanda del acreedor contra el deudor. De ello resulta por tanto que ha de subsistir la anotación preventiva y que no es posible cancelarla.

Todo ello sin perjuicio de que, como se ha expuesto al examinar el primer defecto, no ha transcurrido aún el plazo previsto en el artículo 92 de la Ley Hipotecaria y de que, aun cuando no se ha indicado por el registrador en su nota, a pesar de que a la solicitud de cancelación se acompañe un certificado de fin de obra, en el Registro las obras a las que se refiere el crédito refaccionario continúan todavía en construcción.

24-7-2025

B.O.E. 17-10-2025

Registro de Montoro.

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

No procede denegar la inscripción de una base gráfica sin consignar en la calificación la motivación suficiente.

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 mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa.

Desde un punto de vista formal, la nota de calificación es de parca fundamentación, pues no indica cual es la causa de la denegación, más allá que la mera oposición, pues siquiera se alude a la posible invasión de finca colindante, existiendo además otras circunstancias con las que el registrador podría haber apuntalado su juicio de identidad sobre la finca. Pero, el registrador estima las alegaciones del colindante, porque entiende acreditada su alegación, sin expresar por qué. El registrador tiene base suficiente para justificar sus dudas de identidad de modo objetivo, lo que no hace en la nota de calificación, declarando si, a su juicio, hay o no controversia, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General.

No cumpliendo la nota de calificación recurrida con los requisitos exigidos por la doctrina de esta Dirección General en cuanto a la inexistencia del juicio sobre las dudas de identidad de la finca, tanto desde el punto de vista jurídico, como objetivo, siendo dicha motivación necesaria, por aplicación del principio de prohibición de la indefensión, que resulta del artículo 24 de la Constitución, para que el recurrente pueda conocer el defecto alegado por la calificación en toda su extensión y preparar debidamente el recurso contra el defecto alegado, que ha de poder conocer en toda su extensión, la calificación recurrida no puede ser admitida.

24-7-2025

B.O.E. 17-10-2025

Registro de Estepa.

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

No cabe alegar que los colindantes que ahora se oponen antes estaban de acuerdo sin acreditarlo.

Se constata que la escritura calificada, que incluye la representación gráfica en papel de las porciones segregadas y de la resto, está otorgada por sí solo por el ahora recurrente, en su concepto de albacea contador-partidor de un causante y de apoderado del albacea contador-partidor de otro. Por tanto, no consta acreditada la afirmación que efectúa de que los ahora opositores hubieran consentido previamente, y menos consta aun que lo hubieran consentido en documento auténtico, las representaciones gráficas a cuya inscripción ahora se oponen. Por lo que esta alegación del recurrente ha de ser también desestimada, y todo ello sin prejuzgar ni analizar aquí, pues no resulta pertinente, cuál sea el alcance que hubiera hipotéticamente hubiera que reconocerse en el seno del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria a la doctrina de los actos propios alegada por el recurrente, ya que no concurre el presupuesto de hecho que se invoca.

28-7-2025

B.O.E. 20-10-2025

Registro de El Puerto de Santa María nº 1.

HIPOTECA: ESCRITURA SUBSANATORIA.

Se considera suficiente la escritura subsanatoria aportada.

El hecho de que haya sido resuelto el recurso interpuesto contra la primera calificación y la circunstancia de haber sido inscrita la escritura pendientes dicho recurso y el presente como consecuencia de dichas escrituras complementarias, no exime de la obligación de resolver la cuestión planteada en este expediente. Conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, según la redacción resultante de la modificación efectuada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso.

Hecha la anterior precisión, para resolver la cuestión de fondo planteada, debe tenerse en cuenta que la escritura complementaria objeto de la calificación impugnada no es, en puridad y frente a lo que expresa el registrador, de rectificación de la anterior, sino de mera aclaración de su contenido en el sentido de que la manifestación sobre el carácter habitual de la vivienda se realizó por la prestataria a los efectos de lo establecido en los artículos 21 y 129.2 de la Ley Hipotecaria, y no para cumplir con lo dispuesto en el artículo 1320 del Código Civil, algo que, por lo demás y como puso de manifiesto este Centro Directivo en la citada Resolución de 6 de junio de 2025, se infería ya claramente de la redacción de la escritura de préstamo hipotecario que se pretendía complementar.

28-7-2025

B.O.E. 20-10-2025

Registro de Sevilla nº 16.

PROCEDIMIENTO DE. EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN.

La no existencia de la nota marginal provoca una situación de indefensión a los titulares de cargas. posteriores.

El artículo 688, números 1 y 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige, como trámite esencial del procedimiento de ejecución hipotecaria, la expedición de certificación de dominio y cargas. Siendo el registrador de propiedad quien emite la certificación el funcionario que debe realizar las notificaciones a los citados titulares de inscripciones y anotaciones posteriores a la hipoteca que se ejecuta, y existiendo la obligación de conservar los justificantes de su realización; el registrador de la propiedad que califique la inscripción de la adjudicación judicial, sea el mismo o sea un sucesor en la oficina, deberá fundamentar la misma en los asientos (nota marginal) y acuses de recibo que obren en el expediente registral, sin que pueda prevalecer la expresión de haberse verificado las notificaciones que conste en el mandamiento de cancelación de cargas, ya derive ésta, bien de una redacción formularia del mandamiento o bien de una errónea información suministrada por el Registro.

Se incorpora al expediente acuerdo de letrado de la Administración de Justicia del Juzgado ante el que se siguió el procedimiento aclarando que, en

efecto, consta en el expediente certificación registral en la que se advertía que no se había practicado la nota marginal prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que «no se encuentra incorporada a las actuaciones la certificación de dominio y cargas ex artículo 688.2 LEC». Como muy acertadamente apunta la registradora en su informe, en el presente caso, existen terceros poseedores de la finca, cuyo derecho consta inscrito en el Registro con posterioridad a la hipoteca y que no han sido parte en la ejecución, pues no se le ha practicado notificación alguna, ni pudieron conocer que la hipoteca se encontraba en ejecución ya que no se extendió la nota marginal del artículo 688. Estos terceros no han tenido la oportunidad de participar en la ejecución, lo que es un obstáculo calificable en base al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

28-7-2025

B.O.E. 20-10-2025

Registro de Torrox.

DOCUMENTOS JUDICIALES EXTRANJEROS: APLICACIÓN DEL REGLAMENTO CE 2201/2003.

Se reitera la doctrina sobre la calificación de documentos judiciales autorizados en países de la UE.

Es principio básico de nuestro derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo; en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente. Así lo establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, según el cual, para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos reales sobre inmuebles, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral (vid. el citado artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando una mitad de la finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad -y bajo la salvaguardia de los tribunales- a favor de persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria); o sin reflejarse tabularmente la cadena de transmisiones. La presunción iuris tantum de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular, o derivados de procedimientos judiciales o administrativos en que el mismo no haya tenido intervención.

El recurrente, centra su argumentación en la no inscripción de unas resoluciones judiciales que en modo alguno consta se hayan presentado al Registro; presentación que daría inicio al procedimiento registral y subsiguiente calificación. Así las cosas, con todo, las resoluciones judiciales que se citan en el recurso son claramente anteriores al vigente Reglamento (UE) de 2019, por lo que no cabría dudar de la aplicación al caso del citado Reglamento (UE) de 2003. El recurrente entiende que, por aplicación directa del Reglamento

en cuestión no es exigible ninguna otra formalidad, de modo que la resolución judicial puede acceder directamente a los libros registrales; no obstante hay que reiterar de nuevo que no consta presentación directa alguna de las resoluciones judiciales y solo su mención en la escritura calificada. Es decir, que pretende que la propia escritura calificada actúe de vehículo o mecanismo para la inscripción de las citadas resoluciones.

Este Centro Directivo ya tuvo ocasión de pronunciarse, en sus Resoluciones de 27 de julio de 2012 y 20 de junio de 2023, sobre la interpretación del citado Reglamento (CE) número 2201/2003 en relación con el acceso al Registro de la Propiedad de una resolución judicial de origen comunitario sobre declaración de divorcio de dos ciudadanos comunitarios, y que contiene disposiciones relativas al destino de su patrimonio en España, fijando un cuerpo de doctrina que resulta plenamente aplicable al presente caso. Ese reconocimiento directo, en el sentido expresado, no opera de forma automática o «ex lege» (de ahí lo impropio de la denominación «reconocimiento automático»), en la medida en que lo que se dispensa es la exigencia de un procedimiento específicamente dirigido a la obtención de la declaración formal de reconocimiento de carácter autónomo, pero sin que ello se traduzca en una ausencia de control de la resolución judicial extranjera, sino en una articulación de los mecanismos de fiscalización más simplificados y sujetos a un régimen de causas tasadas de denegación.

Por lo tanto, el sistema de reconocimiento directo implantado por los instrumentos comunitarios permiten invocar directamente la resolución judicial extranjera ante el registrador español, sin necesidad de un procedimiento previo de reconocimiento a título principal, que es sustituido por el control incidental por parte del mismo registrador, en virtud del cual deberá determinar con carácter previo a autorizar el acceso al Registro español de la resolución extranjera si ésta reúne los requisitos necesarios para ser reconocida en España (requisitos externos, formales o de autenticidad, y requisitos internos relativos a la no concurrencia de los motivos de denegación antes señalados).

En definitiva, como se ha afirmado por la doctrina científica y por este Centro Directivo (cfr. Resolución de 20 de junio de 2013), la integración del control incidental de la resolución extranjera dentro de la calificación o juicio de legalidad que realiza el registrador, supone que éste deberá realizar tres operaciones sucesivas: primero, verificar que la resolución extranjera pueda ser subsumida en el ámbito de aplicación temporal, material y territorial del correspondiente instrumento comunitario, en este caso en el Reglamento 2201/2003, relativo a la competencia, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia matrimonial y de responsabilidad parental, como condición lógicamente necesaria para acogerse a su régimen privilegiado de eficacia transfronteriza; segunda, verificar que con arreglo a la normativa comunitaria la resolución extranjera puede ser reconocida y desplegar efectos en España como tal resolución judicial; y, tercero, determinar si, con arreglo a la legislación registral española, aquella resolución extranjera puede acceder a los libros del Registro. Ahora bien, la aplicación de la legislación interna en este punto deberá hacerse, como antes se ha indicado, sin anular el «efecto útil» del Reglamento comunitario.

B.O.E. 20-10-2025

Registro de Dos Hermanas n° 3.

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

No procede. La inscripción de una base gráfica si se. Acreditan. Dudas justificadas sobre la posible invasión de otra.

La interrupción generalizada del suministro eléctrico en todo el territorio peninsular acaecida el 28 de abril de 2025, que ha afectado al normal funcionamiento de infraestructuras y comunicaciones entre otros, ha dado lugar a la declaración de emergencia de interés nacional en el territorio de diversas comunidades autónomas a través de sendas órdenes del Ministro del Interior (Órdenes INT/399/2025 e INT/400/2025, de 28 de abril). Consecuencia, además, de las circunstancias sobrevenidas por la interrupción generalizada del suministro eléctrico, por resolución de esta Dirección General se dispuso el cierre de todos los registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, a todos los efectos (debiendo quedar incluido, en consecuencia, el de la presentación en la oficina del escrito de interposición de recurso) los días 28, desde las 12 de mañana, y 29 de abril. Por lo tanto, debe concluirse que el recurso ha sido presentado dentro de plazo, por lo que procede entrar en el fondo de la cuestión debatida.

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 registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

En el concreto caso de este expediente, el registrador funda sus dudas en la alegación de los titulares registrales de la finca colindante por el sur, que muestran su total oposición a la inscripción pretendida por entender que se produce una invasión de su finca, identificando las concretas parcelas con las que se corresponde la finca de su propiedad, las cuáles quedan afectadas por la base gráfica propuesta, de tal modo que la superficie y delimitación gráfica atribuida a la registral 11.538 se hace a costa de la finca de su titularidad, de tal suerte que a través del informe de validación aportado lo que se pretende, en realidad, es crear una parcela catastral ficticia que se coordine con la citada finca, la cual carece de referencia catastral, no siendo siquiera coincidente la cabida inscrita en el Registro con aquélla que se atribuye a la finca a resultad de la base gráfica alternativa propuesta.

En el presente expediente tal afectación a parcelas catastrales colindantes no se produce porque la representación alternativa es aportada en un procedimiento de mejora de la precisión métrica o porque se considere que la cartografía catastral de una determinada parcela que se corresponde con una concreta finca, no se adecúa a la realidad, sino que, en principio, no existe

parcela catastral que se corresponda con la registral 11.538, por lo que, tal como afirma en registrador en su calificación, en el presente caso la representación gráfica aportada implica una verdadera reordenación de terrenos y no un mero ajuste de delimitación respecto de la organización de la propiedad que resulta del parcelario catastral, el cual, goza, además, de una presunción de exactitud en cuanto a los datos físicos, derivada del artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por tanto, resulta evidente la existencia de una controversia latente respecto de la línea de separación entre fincas colindantes, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral.

28-7-2025

B.O.E. 20-10-2025

Registro de Gandía nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La cláusula que establece que los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase impide la concesión del NRUA.

Se ha de partir de la letra e del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, según el cual se excluye del ámbito de su aplicación a «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística». Por ello, si bien el arrendamiento de vivienda puede considerarse como una actividad económica o comercial, no puede ser prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios, a diferencia del arrendamiento de vivienda para uso turístico. Y ello porque la legislación turística expresamente excluye de la consideración de viviendas para uso turístico el arrendamiento de vivienda, dada la exclusión de aplicación [artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos] a los alquileres turísticos.

Por lo expuesto, para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 13 de las normas estatutarias, que dispone: «Los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase». Constando inscrita una prohibición estatutaria como la analizada en el presente expediente, el otorgamiento de un número de registro único de alquiler de corta duración precisa la previa inscripción de la correspondiente modificación de los estatutos referidos, en virtud de escritura pública o resolución judicial, sin que sea suficiente la mera aportación del acta referido.

28-7-2025

B.O.E. 20-10-2025

Registro de Gandía nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La cláusula que establece que los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase impide la concesión del NRUA.

Se ha de partir de la letra e del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, según el cual se excluye del ámbito de su aplicación a «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística». Por ello, si bien el arrendamiento de vivienda puede considerarse como una actividad económica o comercial, no puede ser prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios, a diferencia del arrendamiento de vivienda para uso turístico. Y ello porque la legislación turística expresamente excluye de la consideración de viviendas para uso turístico el arrendamiento de vivienda, dada la exclusión de aplicación [artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos] a los alquileres turísticos.

Por lo expuesto, para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 13 de las normas estatutarias, que dispone: «Los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase». Constando inscrita una prohibición estatutaria como la analizada en el presente expediente, el otorgamiento de un número de registro único de alquiler de corta duración precisa la previa inscripción de la correspondiente modificación de los estatutos referidos, en virtud de escritura pública o resolución judicial, sin que sea suficiente la mera aportación del acta referido.

28-7-2025

B.O.E. 20-10-2025

Registro de Gandía nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La cláusula que establece que los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase impide la concesión del NRUA.

Se ha de partir de la letra e del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, según el cual se excluye del ámbito de su aplicación a «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de

su normativa sectorial turística». Por ello, si bien el arrendamiento de vivienda puede considerarse como una actividad económica o comercial, no puede ser prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios, a diferencia del arrendamiento de vivienda para uso turístico. Y ello porque la legislación turística expresamente excluye de la consideración de viviendas para uso turístico el arrendamiento de vivienda, dada la exclusión de aplicación [artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos] a los alquileres turísticos.

Por lo expuesto, para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 13 de las normas estatutarias, que dispone: «Los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase». Constando inscrita una prohibición estatutaria como la analizada en el presente expediente, el otorgamiento de un número de registro único de alquiler de corta duración precisa la previa inscripción de la correspondiente modificación de los estatutos referidos, en virtud de escritura pública o resolución judicial, sin que sea suficiente la mera aportación del acta referido.

28-7-2025

B.O.E. 21-10-2025

Registro de Gandía nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La cláusula que establece que los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase impide la concesión del NRUA.

Se ha de partir de la letra e del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, según el cual se excluye del ámbito de su aplicación a «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística». Por ello, si bien el arrendamiento de vivienda puede considerarse como una actividad económica o comercial, no puede ser prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios, a diferencia del arrendamiento de vivienda para uso turístico. Y ello porque la legislación turística expresamente excluye de la consideración de viviendas para uso turístico el arrendamiento de vivienda, dada la exclusión de aplicación [artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos] a los alquileres turísticos.

Por lo expuesto, para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 13 de las normas estatutarias, que dispone: «Los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase». Constando inscrita una prohibición estatutaria como la analizada en el presente expediente, el otorgamiento de un número de registro único de alquiler de corta duración precisa la previa inscripción de la correspondiente modificación de los estatutos

referidos, en virtud de escritura pública o resolución judicial, sin que sea suficiente la mera aportación del acta referido.

28-7-2025

B.O.E. 21-10-2025

Registro de Gandía nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La cláusula que establece que los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase impide la concesión del NRUA.

Se ha de partir de la letra e del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, según el cual se excluye del ámbito de su aplicación a «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística». Por ello, si bien el arrendamiento de vivienda puede considerarse como una actividad económica o comercial, no puede ser prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios, a diferencia del arrendamiento de vivienda para uso turístico. Y ello porque la legislación turística expresamente excluye de la consideración de viviendas para uso turístico el arrendamiento de vivienda, dada la exclusión de aplicación [artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos] a los alquileres turísticos.

Por lo expuesto, para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 13 de las normas estatutarias, que dispone: «Los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase». Constando inscrita una prohibición estatutaria como la analizada en el presente expediente, el otorgamiento de un número de registro único de alquiler de corta duración precisa la previa inscripción de la correspondiente modificación de los estatutos referidos, en virtud de escritura pública o resolución judicial, sin que sea suficiente la mera aportación del acta referido.

28-7-2025

B.O.E. 21-10-2025

Registro de Ribadeo-A Fonsagrada.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: TERMINACIÓN DE OBRA.

Impide la concesión del NRUA el hecho de que no conste la previa terminación de obra.

Dado que el número de registro único de alquiler ha de permitir la identificación exacta del alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración, no es posible asignar dicho número a la finca en tanto no conste inscrita la terminación de la obra de -al menos- la unidad que pretende ser arrendada. En este sentido, debemos recordar la Resolución de este Centro Directivo de 29 de noviembre de 2017, entre otras, en la que se concretan los requisitos para declarar la terminación de obra de un elemento privativo integrado en una propiedad horizontal.

28-7-2025

B.O.E. 21-10-2025

Registro de Málaga nº 12.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La cláusula que establece prohíbe la actividad de hospedaje impide la concesión del NRUA.

Respecto al primero de los defectos impugnados, la resolución del presente recurso pasa por precisar el sentido y extensión del término «huéspedes» o «pensión». En especial, la actividad de «hospedaje», cuya prohibición se refleja en los estatutos de la comunidad. Ciertamente es que, en este caso, la regulación contenida en los estatutos de la comunidad no alude, literalmente, a las viviendas de uso turístico, dado que tales estatutos son anteriores al auge de aquellas. Por ello, 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, cabría apostillar, en intensidad y extensión). La conclusión que se sigue de lo expuesto es que el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas. En consecuencia, debe confirmarse el primero de los defectos impugnados.

En cuanto al segundo defecto, notamos que tanto la instancia de solicitud de número de registro único de alquiler como la resolución de inscripción de su vivienda con fines turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía aparecen solicitadas por «(...)», que parece ser una comunidad de bienes integrada por los titulares de la finca objeto de este expediente, figura esta carente de personalidad jurídica y en principio no apta para ser titular registral de derechos inscritos. La resolución administrativa referida también aparece concedida a don E. J. R. A. Debe recordarse que el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, debe notarse que el recurso objeto del presente expediente, firmado por el referido don E. J. R. A. fue objeto de subsanación mediante autorización concedida a dicha persona por el titular registral, don J. M. E. R., mediante escrito con firma legitimada ante el registrador el día 30 de mayo de 2025. En dicho escrito, se

autoriza a don E. J. R. A. a «realizar las gestiones necesarias para la inscripción de la citada vivienda en el registro único de alquileres de corta duración, así como para poder prestar conformidad o recurrir gubernativamente contra las notificaciones relacionadas con dicha solicitud de número de registro de alquileres de corta duración». Por lo tanto, si bien dicha documentación no pudo tenerse en cuenta por el registrador en su nota de calificación, por ser de fecha posterior a la misma, la amplitud de sus términos resultaría suficiente para considerar acreditada la representación, por parte de don E. J. R. A., de los titulares registrales, a los exclusivos efectos de la asignación del número de registro de alquiler ahora debatido, en caso de que se logre subsanar el primero defecto señalado mediante la correspondiente inscripción de modificación estatutaria.

28-7-2025

B.O.E. 21-10-2025

Registro de San Vicente de La Barquera-Potes.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

Para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en el presente caso, y asignar el correspondiente número de registro único de alquiler, es necesario tanto el documento acreditativo de presentación de la declaración responsable (artículo 5 del Decreto 225/2019), como el cumplimiento de los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal.

No puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar si el arrendamiento de corta duración turístico cumple con los requisitos exigidos por la legislación urbanística y sectorial aplicable para la asignación del número de registro único de alquiler que habilitará su comercialización mediante plataformas en línea. En el presente caso, en cuanto a la calificación de los requisitos establecidos por la legislación urbanística y sectorial, hemos de partir de lo dispuesto por el artículo 5.1 del Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

En relación con la segundo de los defectos, la recurrente sostiene que el recibo de presentación de la declaración responsable ante la Dirección General de Turismo de Cantabria es título válido y apto para su subsanación a pesar de que ésta adolezca de defectos que el propio organismo autonómico pone de manifiesto en su comunicación. Sin embargo, esta afirmación no puede sostenerse.

La enumeración contenida en el artículo 4.2.27 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas en relación con los usos de hostelería tiene un carácter meramente ejemplificativo, sin ánimo de agotar todos los supuestos en los que puede concretarse tal uso. Prueba de ello es que la enumeración va precedida del término «como». Deben distinguirse los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro General de Empresas Turísticas de Cantabria, frente a la necesidad de cumplir las limitaciones establecidas por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y

compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican.

En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en el presente caso, y asignar el correspondiente número de registro único de alquiler, es necesario tanto el documento acreditativo de presentación de la declaración responsable (artículo 5 del Decreto 225/2019), como el cumplimiento de los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para los usos de hostelería (artículo 4.2.28 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas).

28-7-2025

B.O.E. 21-10-2025

Registro de Calafell.

REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: REQUISITOS.

Aportada la georreferenciación de las fincas iniciales y resultantes y del resto no afectado, no cabe oponerse a la inscripción.

La técnica utilizada de remisión en. Una nota de calificación a otra anterior resulta del todo incorrecta por cuanto, presentado de nuevo un documento, debe realizarse una calificación íntegra del mismo sin remisiones a notas de calificación de asiento de presentación caducados conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis.2 de la Ley Hipotecaria.

Los defectos que alega el registrador de la Propiedad para suspender la inscripción de la reparcelación voluntaria y su subsanación son, en síntesis, que no se ha procedido a la determinación gráfica georreferenciada de la finca resto tras la segregación y que no cabe la modificación de superficie de dicha finca resto tras la aprobación firme en vía administrativa del proyecto de reparcelación. La calificación registral no puede ser mantenida en ninguno de sus extremos. En cuanto al primer defecto, porque constan incorporados al expediente en formato GML las coordenadas de la finca resto y constan identificadas las parcelas catastrales que la integran, tal y como exigen los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria y la Resolución conjunta de la Dirección General de Catastro y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de septiembre de 2020.

En cuanto al segundo de los defectos, tiene razón el notario cuando en su informe alega la inexactitud de la nota de calificación que se refiere a la aportación de la finca 3.439 al proyecto de reparcelación por cuanto que no se aporta dicha finca, sino una porción de la misma, 10.050,51 metros cuadrados, que en ningún momento ha sido objeto de modificación. La modificación de superficie que ahora se pretende no altera en modo alguno el perímetro de la unidad de actuación que fue objeto de aprobación administrativa, por lo que dicha rectificación de superficie no debe ser objeto de nueva aprobación administrativa por el Ayuntamiento de Calafell.

28-7-2025

B.O.E. 21-10-2025

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

PACERLACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.

De acuerdo con la legislación autonómica puede haber casos de venta de cuotas indivisas en los que sea exigible directamente licencia de parcelación.

En el caso de Andalucía, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, entró en vigor el 23 de diciembre de 2021. No obstante, puede decirse que la nueva ley, con alguna excepción, no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía, considerando como tal según su artículo 91.1: «a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares. b) En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.» La ley mantiene la norma prohibitiva de toda parcelación urbanística en suelo rústico, estableciendo, de modo idéntico al texto anterior, que se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos anteriores, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. No obstante, el apartado quinto señala ahora que la asignación de cuotas en proindiviso resultantes de transmisiones «mortis causa» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.

A la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad -artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo- cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos. En otro caso, su tratamiento, desde el punto de vista registral, debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto.

Por su parte, el artículo 139.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, desarrolla esta regulación contemplando un supuesto objetivo de negocio

equiparado a la parcelación en el que la asignación de cuotas en proindiviso de una finca puede derivar en la existencia de diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble. En concreto, se equipara a la parcelación la transmisión «inter vivos» de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo rústico, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en el reglamento y en la ordenación territorial y urbanística vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, tal y como acaece en el presente supuesto fáctico.

Al tratarse de un acto «revelador» de una «posible» parcelación urbanística, la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su Reglamento someten estos actos a licencia urbanística municipal, que tendrá por finalidad, precisamente, comprobar la existencia o inexistencia de peligro de formación de nuevos asentamientos. La acreditación de la existencia de estos riesgos implicará la denegación de la licencia y, en su caso, el ejercicio de potestades en materia de disciplina urbanística. En caso contrario, la operación podrá ser autorizada en el correspondiente acto de licencia, que habrá de exigirse en todo caso por los notarios en garantía del principio de legalidad como presupuesto imprescindible para el otorgamiento de la escritura pública. No pueden compartirse las alegaciones del recurrente relativa a una vulneración de los principios de legalidad y tipicidad pues, como se ha expuesto, es la Ley autonómica aplicable, desarrollada reglamentariamente, la que, con fundamento en la legislación básica estatal, somete a control administrativo previo determinados negocios jurídicos en los que concurren concretos supuestos objetivos definidos por la propia norma.

Como ya se ha expuesto anteriormente, este Centro Directivo ha sostenido que pueden existir actos o negocios que presenten elementos indiciarios de parcelación que no se traten por la vía procedimental del artículo 79 citado, sino que dichos actos pueden someterse al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad -artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo- cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos. Es lo ocurre en el caso de la legislación andaluza con el citado artículo 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, respecto a la transmisión de cuotas en proindiviso atendidas las circunstancias concurrentes y, para el suelo no urbanizable, el vigente Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en su artículo 139.2.

29-7-2025

B.O.E. 24-10-2025

Registro de Pineda de Mar.

RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DE FINCAS RESULTANTES DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA.

El hecho de que una finca proceda de reparcelación no impide que se pueda inscribir su representación gráfica y rectificar así su superficie.

Como ha declarado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de diciembre de 2019, aunque la finca proceda de una reparcelación, debe admitirse la rectificación, sin cumplir las exigencias procedimentales de este procedimiento administrativo, cuando no exista duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación. En los historiales registrales de las fincas en cuestión, no consta, como debería, alusión alguna al archivo registral del plano de dicha finca de resultado.

En consecuencia, sentado lo anterior, no puede afirmarse otra cosa que la plena correspondencia entre la finca resultante de la operación de agrupación y la representación gráfica propuesta que, por tratarse de un supuesto de inscripción obligatoria de la base gráfica de la finca, se aporta junto con el título inscribible, determinando que una vez incorporada la representación gráfica a la inscripción, su consecuencia será que su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria.

29-7-2025

B.O.E. 24-10-2025

Registro de San Javier nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La cláusula que establece prohíbe la actividad comercial de alojamiento de personas impide la concesión del NRUA.

Para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 15.5 de las normas estatutarias inscritas el 24 de enero de 2007, que dispone: «queda prohibido el uso total o parcial de cualquiera de las unidades o porciones de las que integran la Comunidad, para el ejercicio de cualquier actividad comercial de alojamiento de personas, timesharing».

Cabe concluir que, a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad, comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad comercial de alojamiento de personas y la misma está expresamente prohibida.

29-7-2025

B.O.E. 24-10-2025

Registro de Madrid nº 9.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

El alquiler de corta duración no turístico resulta incompatible con la cláusula estatutaria que obliga a destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente» e impide la concesión del NRUA.

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 de alquiler 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, porque no pretenden satisfacer una necesidad «permanente», como exige el artículo 2.

En consecuencia, debe confirmarse el criterio del registrador, considerando que el alquiler de corta duración no turístico resulta incompatible con la cláusula estatutaria que obliga a destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente». La asignación del número de registro único de alquiler exige la previa modificación de los estatutos, con todos los requisitos establecidos por la normativa hipotecaria y sectorial aplicable.

29-7-2025

B.O.E. 24-10-2025

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La cláusula que establece prohíbe ejercer en ninguna actividad comercial, industrial o profesional impide la concesión del NRUA.

En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador, la correspondencia entre el número habitaciones que consta en la descripción registral de la finca y el número de habitaciones para que se solicita el número de registro único de alquiler, así como si tal arrendamiento vulnera la prohibición prevista en el artículo 27 de los estatutos de la propiedad horizontal. La identificación de cada unidad de alojamiento con un número de registro no sólo pretende llevar a cabo una contabilización de las habitaciones turísticas ofertadas, sino también, como indica la Exposición de Motivos, «evitar que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz».

En relación con el segundo de los defectos, para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 27 de las normas estatutarias, que dispone: «Las viviendas de los edificios objeto del condominio podrán ser usadas por los propietarios, teniendo presente la configuración de Unidad residencial, siendo, exclusivamente su uso para viviendas.-No podrán ser utilizadas para ejercer en ellas ninguna actividad comercial, industrial o profesional», por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico.

29-7-2025

B.O.E. 24-10-2025

Registro de Castellón de la Plana nº 3.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: DIVISIÓN HORIZONTAL EN SUELO NO URBANIZABLE.

En suelo no urbanizable, la constitución de propiedad horizontal y la división de fincas, incluyendo la división horizontal tumbada, están sujetas a las limitaciones de las unidades mínimas de cultivo y a la normativa urbanística específica de cada Comunidad Autónoma.

Podemos concluir que, en suelo no urbanizable, la constitución de propiedad horizontal y la división de fincas, incluyendo la división horizontal tumbada, están sujetas a las limitaciones de las unidades mínimas de cultivo y a la normativa urbanística específica de cada Comunidad Autónoma. En la Comunidad Valenciana, se establecen unidades mínimas de cultivo de 2,5 hectáreas para secano y 0,5 hectáreas para regadío, según el Decreto 217/1999. La venta de cuotas indivisas con adscripción del uso y disfrute exclusivo de una porción de terreno puede constituir un acto de parcelación, por la posibilidad de la formación de un núcleo de población. Y ello por la concepción amplia y finalista del término parcelación urbanística, que admite la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013, que alude junto a la división o segregación de una finca, a los supuestos de «enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva». Por tanto, no es solo que el acto que se inscribió en el año 1998 estaba sujeto a licencia sino que, además, pudiera resultar nulo de pleno derecho, por haberse realizado contraviniendo la prohibición legal del artículo 24 de la Ley 19/1995, por aplicación del artículo 6.3 del Código Civil. En cualquier caso, excede del ámbito del recurso el enjuiciar la validez de un asiento practicado correspondiendo su conocimiento a los Tribunales -artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria-.

Debe distinguirse en el análisis el cumplimiento de la legislación urbanística en materia de obra nueva y el de la de ordenación territorial en materia de parcelación. Respecto a la urbanística el registrador en ningún momento pone en duda en su nota de calificación la posible inscripción de la obra nueva toda vez que la declaración de obra nueva se realiza por el procedimiento de antigüedad tras la prescripción de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, pues el certificado del

técnico acredita que su antigüedad es de entre unos 20 o 25 años. Respecto al cumplimiento de la legislación de ordenación territorial, debe determinarse si la constitución del régimen de propiedad horizontal que se pacta en la escritura está sujeto a licencia. En este caso es de aplicación la legislación vigente conforme a la fecha del otorgamiento de la escritura.

Tiene razón el registrador en que lo que hacen los otorgantes es cambiar la configuración jurídica de la finca que, de una cuota en condominio con adscripción del uso y disfrute exclusivo de una porción de terreno que se describe, se pasa a la configuración de 4 elementos privativos destinados a vivienda, susceptibles de aprovechamiento independiente y tráfico jurídico individualizado, cuyos titulares participan por iguales partes indivisas sobre el elemento común, que es el camino, que se describe de forma individualizada y se aporta una georreferenciación del mismo. Por ello, como dice el registrador en su nota de calificación: «se configuran parcelas de suelo como verdaderos elementos privativos, exclusivos y excluyentes, que implican de facto un fraccionamiento jurídico y funcional de la finca matriz. En definitiva, se crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad separada y se dota a los elementos independientes de tal autonomía que ha de entenderse que, no obstante, la denominación y configuración jurídica empleadas por las partes (división horizontal). nos encontramos, al menos a los efectos de la aplicación de la legislación urbanística, ante una verdadera división de terrenos constitutiva de un fraccionamiento que es una de las notas características de los conjuntos inmobiliarios privados, por lo que está justificada la exigencia de licencia como instrumento de control de la legalidad urbanística por parte de la Administración». Lo que realmente titula la escritura de 17 de febrero de 2025, independientemente del nombre que le den las partes, es constituir un complejo inmobiliario, como se ha dicho anteriormente, describiendo 4 elementos privativos a los que se abriría un folio registral electrónico independiente, con su cuota de participación, atribuyendo una cuota de participación distinta respecto de la finca elemento común destinado a camino. En conclusión, las partes han constituido un complejo inmobiliario, que requiere de licencia administrativa por aplicación de la legislación vigente actualmente.

En el presente caso, existen unos indicios que han de llevarnos a considerar que estamos ante un auténtico acto de parcelación sometido a licencia y no a la simple adecuación del contenido del Registro a la realidad jurídica extrarregistral. En primer lugar, la finca rústica, en suelo no urbanizable e indivisible, se divide horizontalmente en 4 elementos privativos. En segundo lugar, se hace una descripción de los elementos privativos que no se corresponde con las superficies de uso y disfrute exclusivo atribuidas a cada cuota. En tercer lugar, los estatutos de la comunidad de propietarios en el artículo 1 describe genéricamente, como elementos comunes, todos aquellos que ni por naturaleza o destino ni por su afectación estén puestos al servicio o en subordinación de alguna de las viviendas, remitiéndose genéricamente al artículo 396 del Código Civil y enumerándose como comunes el suelo y el vuelo y en especial la zona de paso común de acceso a los cuatro elementos privativos. En el resto de los artículos estatutarios no se hace sino reforzar la autonomía de cada elemento privativo. En cuarto lugar, la georreferenciación alternativa incorporada a la escritura se compone de cinco georreferenciaciones, cuatro correspondientes a cada uno de los elementos privativos y una quinta referida al camino, con atribución de cuota distinta a la que resulta del régimen de propiedad horizontal.

29-7-2025

B.O.E. 27-10-2025

Registro de El Puerto de Santa María nº 2.

HIPOTECA EN FAVOR DE LA AEAT: NOVACIÓN UNILATERAL.

La ampliación de la cantidad garantizada por una hipoteca unilateral de carácter tributario ya aceptada, sustitutiva de medidas cautelares, puede constituirse con carácter unilateral ya se configure como una ampliación novatoria de la hipoteca inscrita, cuando sea posible, ya se instrumentalice a través de una segunda hipoteca.

Respecto de la naturaleza de las hipotecas unilaterales y los requisitos de su novación, cuando su aceptación conste reflejada en el Registro de la Propiedad, ya ha tenido ocasión de pronunciarse este Centro Directivo en las Resoluciones de 16 de mayo de 2005 y 19 de octubre de 2022. Se impone el análisis de las circunstancias concurrentes en el presente expediente, especialmente la naturaleza jurídica de la novación de la hipoteca por ampliación del capital del préstamo o de la cantidad máxima garantizada, para determinar si en este caso es posible la inscripción solicitada.

En un principio, el criterio de esta Dirección General en el caso de ampliación del capital de una hipoteca inscrita, con fijación de nuevos tipos para los intereses ordinarios y los moratorios, era que tal ampliación no puede perjudicar a terceros, por lo que frente a éstos es como si existieran dos hipotecas: una, la inicial (que como preferente le perjudica), y otra, la resultante de la ampliación (que, como posterior que es a su derecho, no puede perjudicarle); y por exigencias del principio de especialidad, se exigía fijar con precisión las responsabilidades hipotecarias resultantes de la ampliación. Ahora bien, entre las partes se mantiene la obligación inicial (eso sí, ampliando su contenido u objeto), al no existir voluntad novatoria de la hipoteca primitiva. Posteriormente se matizó esta doctrina al señalar que no es posible pretender que, tras la ampliación del capital, la hipoteca funcione como una sola, incluso entre las partes, si no se establece un régimen uniforme y único para toda ella (singularmente, en relación con los intereses y la responsabilidad hipotecaria).

En el supuesto objeto de este expediente, concurren las circunstancias de no existir terceros posteriores a la inscripción de la primitiva hipoteca unilateral, de no haber tenido lugar amortización alguna, al tratarse de una hipoteca de máximo en garantía del resultado de un procedimiento penal por delito fiscal, y de existir un régimen uniforme para todo el capital asegurado; lo que cuadraría con la interpretación de la existencia de una voluntad novatoria de la hipoteca, que es la que refleja la escritura presentada a inscripción. En tal caso, y según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente expuesta, y, como modificación de una hipoteca unilateral inscrita, la novación escriturada requeriría el consentimiento simultáneo del acreedor. Ahora bien, el carácter ambivalente de la ampliación del capital, según las circunstancias concurrentes en cada caso, unida, por un lado, a la regulación tributaria de la materia de los medios de garantía sustitutivos de las medidas cautelares, que viene a configurarlo como otra garantía -hipoteca- suficiente (artículo 81.7.c) de la Ley General Tributaria), y, por otro lado, a que en la certificación

administrativa de la concesión de la sustitución de las medidas cautelares se usan indistintamente los términos de «incremento de la actual hipoteca» e «hipoteca adicional», así como el carácter imperativo de la normativa fiscal para deudor; permite concluir que la ampliación de la cantidad garantizada por una hipoteca unilateral de carácter tributario ya aceptada, sustitutiva de medidas cautelares, puede constituirse con carácter unilateral ya se configure como una ampliación novatoria de la hipoteca inscrita, cuando sea posible, ya se instrumentalice a través de una segunda hipoteca.

29-7-2025

B.O.E. 27-10-2025

Registro de Torrox.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO PREVIO.

Estando una mitad de la finca transmitida inscrita (y bajo la salvaguardia de los tribunales) en el Registro de la Propiedad a favor de una persona distinta del transmitente y como principio básico registral, no podrá accederse a la inscripción del título calificado, sin que previamente se inscriba la transmisión pendiente de reflejar tabularmente.

Reducido el recurso a la negativa a la inscripción de una mitad indivisa de la finca transmitida, necesariamente ha de ser desestimado; sin que proceda analizar las alegaciones que en él se formulan en torno a la inscripción de determinadas resoluciones judiciales dictadas en el Reino Único, pues la argumentación de la calificación para nada tiene que ver con ellas. Y sí lo ineludible que es que la titularidad del transmitente conste debidamente reflejada en los libros del Registro en su totalidad (recuérdese que solo se ha denegado el acceso respecto de una mitad indivisa de la finca vendida y se ha inscrito en favor de la parte compradora la otra mitad). Para ello, sin duda e imperativamente, deberá acceder al Registro, con carácter previo, el título del vendedor pendiente de despacho (objeto también de recurso).

29-7-2025

B.O.E. 27-10-2025

Registro de Vélez-Málaga nº 3.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: SOLAPE CON UNA BASE GRÁFICA YA INSCRITA.

No cabe inscribir una base gráfica si se comprueba que invade otra previamente inscrita.

Como señala el propio artículo 18, la calificación registral ha de atender, entre otros extremos, «a lo que resulte de los asientos del Registro»,

y mientras no caduque el asiento de presentación anterior no se puede conocer cuál sea la situación registral vigente resultante para cada finca. En el ámbito de la georreferenciación de fincas, tal principio de prioridad se traduce en la exigencia de comprobar si la georreferenciación pretendida por el segundo asiento de presentación se ve o no afectada, aunque sea en parte, por la pretendida por el primer asiento.

Será necesario culminar la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la registral 11.504, en el cual los colindantes interesados podrán formular las alegaciones que consideren procedentes; bien, proceder a la aportación de nueva base gráfica para la registral 41.688 que se ajuste a la georreferenciación propuesta para la registral 11.504, evitando así la existencia del solape advertido; o, incluso, que por los promotores de ambas inscripciones se llegue a un acuerdo sobre sus respectivas representaciones gráficas, fijando la línea de delimitación de ambas propiedades, bien a través del procedimiento de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, la posibilidad de acudir a un juicio declarativo (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria) o incluso a través de la conciliación registral regulada en el artículo 103.bis de la citada norma.

29-7-2025

B.O.E. 27-10-2025

Registro de Huelva nº 1.

PACERLACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.

De acuerdo con la legislación autonómica puede haber casos de venta de cuotas indivisas en los que sea exigible directamente licencia de parcelación.

Sobre el tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible parcelación urbanística este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar diversos supuestos en el ámbito de la legislación andaluza, nos remitimos a los fundamentos de la Resoluciones de 22 de julio de 2021 y de 20 de noviembre de 2024. En dichas Resoluciones, después de analizar la legislación estatal y autonómica aplicable, se concluyó que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo- cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos. En otro caso, su tratamiento, desde el punto de vista registral, debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto.

En el caso de la legislación andaluza, el artículo 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que «se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante (...) asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela (...) puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable» a los supuestos de parcelación urbanística, pero «sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación». Por su parte, el artículo 139.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, desarrolla esta regulación contemplando un supuesto objetivo de negocio equiparado a la parcelación en el que la asignación de cuotas en proindiviso de una finca puede derivar en la existencia de diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble.

En el caso del presente expediente, se analiza el caso de la compraventa otorgada por los titulares de dos fincas rústicas sitas en el término municipal de Gibraleón (Huelva) a tres compradores que las adquieren en la proporción de una tercera parte indivisa cada uno de ellos. Las fincas son de secano, colindantes, y cuentan con una superficie de 36 áreas y 89 centiáreas según título, según Catastro, 49 áreas y 46 centiáreas, la descrita en primer lugar, y con 1 hectárea, 74 áreas y 90 centiáreas, la segunda. En dicho municipio la unidad mínima de cultivo que se fija por resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales es, en secano, de 2,50 hectáreas y en regadío de 0,25 hectáreas.

Se observa que, en el presente caso, el resultado de dividir idealmente la superficie total de cada finca entre los distintos compradores en su respectiva proporción determina superficies teóricas inferiores a la unidad mínima de cultivo vigente. Por tanto, puede sostenerse que concurre el supuesto objetivo definido en la ley sustantiva aplicable para justificar la exigencia de previa intervención administrativa en los términos que se han expuesto en los fundamentos anteriores.

29-7-2025

B.O.E. 27-10-2025

Registro de Alcalá de Guadaira nº 2.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: RATIFICACIÓN.

No debe confundirse la ratificación, que no puede perjudicar a tercero, con la aportación al Registro de la ratificación ya otorgada antes de la fecha del asiento de presentación.

De acuerdo a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de mayo de 2013 que, como se verá a continuación, no hace sino reiterar otras anteriores, la ratificación posterior con entrada retrasada

en el Registro de la Propiedad no puede perjudicar a los actos presentados con anterioridad de conformidad con el artículo 17 de la Ley Hipotecaria. La resolución de este Centro Directivo de 20 de septiembre de 2012 ya afirmó que incluso en los casos en que nuestro ordenamiento admite la ratificación de un negocio con eficacia retroactiva (v.gr. artículos 1259.2 y 1727.2 del Código Civil) tal eficacia se limita al ámbito de las partes contratantes, dejando fuera de la misma todo efecto perjudicial respecto de terceros. Así lo ha declarado nuestro Tribunal Supremo, entre otras, en su Sentencia de 12 de diciembre de 1989.

Supuesto distinto es aquél en que el documento primeramente presentado no puede inscribirse por adolecer de alguna deficiencia que lo impide como pueda ser la falta de tracto sucesivo en el supuesto del artículo 105 del Reglamento Hipotecario o la falta de acreditación de presentación al pago de impuestos. Como afirma la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de abril de 2016, los interesados podrán subsanar dicha deficiencia durante el periodo de vigencia del asiento de presentación conservando la preferencia alcanzada por este aun cuando con posterioridad se haya presentado otro título distinto compatible o no (artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 97, 111 y 432 del Reglamento Hipotecario).

En el supuesto que da lugar a la presente, esta es la situación que se ha producido. Autorizada la escritura de extinción del condominio el día 28 de septiembre de 2023 y ratificada la representación verbal por escritura de fecha 11 de octubre de 2023, produce todos los efectos propios del negocio realizado desde esta última fecha (artículos 1218 y 1261 del Código Civil). Desde ese momento no se trata de un negocio incompleto, sino de un negocio cuya documentación se integra por las dos escrituras públicas. Presentada la primera de ellas en el Registro de la Propiedad y ganada la prioridad registral en ese momento, la subsanación posterior del defecto observado de falta de consentimiento de una de las personas otorgantes se subsana mediante la aportación de la segunda. Y no puede hablarse ahora de ratificación en perjuicio de tercero, porque la ratificación se produjo con anterioridad a la presentación.

29-7-2025

B.O.E. 27-10-2025

Registro de San Javier nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: PROHIBICIONES DE DISPONER.

La prohibición de disponer anotada no obsta a la asignación de un número registro de alquiler de corta duración a la finca.

El registrador emite nota de calificación negativa por constar anotada sobre la mitad indivisa de la finca una prohibición de disponer del Juzgado Central de Instrucción número 5 de Madrid. Sostiene el registrador que «toda vez que el Número de Registro de Alquiler se asigna por tiempo indefinido, y que una

vez asignado se considera vigente en tanto no sea revocado, debe entenderse que el alquiler para el que se solicita dicho número de registro constituye un acto de disposición -y no un acto de mera administración-; por lo que tal acto resultaría afectado por la prohibición de disponer, que impediría el alquiler y, consiguientemente, la asignación del número de registro correspondiente».

Como señala la Resolución de 9 de enero de 2020, para determinar cuándo el arrendamiento es un acto de administración o de administración extraordinaria o de disposición, el Código Civil fija como criterio especialmente relevante el que atiende a su plazo de duración. Salvo que el arrendamiento, por su duración, o por sus concretas estipulaciones, exceda de la mera administración y pueda ser considerado acto de disposición o gravamen, algo que esa jurisprudencia había resuelto con base en el criterio del plazo de duración de seis años. Relacionando ahora la naturaleza del arrendamiento con la de la prohibición de disponer, destacamos, según la mejor doctrina, que tales prohibiciones no excluyen «los actos de mera administración (percepción de frutos -incluso civiles mediante el arrendamiento del bien- y demás actos ordinarios de utilización y aprovechamiento)».

Es claro en todo caso que no debe confundirse la naturaleza jurídica del propio arrendamiento con la del número de registro de alquiler de corta duración, que no supone, per se, arrendamiento alguno, sino que implica que la finca o unidad alojativa ha superado un control íntegro de los requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración para su comercialización.

Por tanto, la asignación de número de registro único de alquiler simplemente garantiza que la unidad alojativa en cuestión reúne los requisitos para ser objeto de un arrendamiento de corta duración, pero no determina que dicho arrendamiento de corta duración vaya efectivamente a realizarse. En consecuencia, el criterio sostenido por el registrador no puede mantenerse: la prohibición de disponer anotada no obsta a la asignación de un número registro de alquiler de corta duración a la finca, que figurará como un dato descriptivo más de la misma.

29-7-2025

B.O.E. 27-10-2025

Registro de Don Benito.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: DIVISIÓN HORIZONTAL.

Si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística.

Es la propia legislación sustantiva urbanística que resulte aplicable la que ha de establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral. La norma sustantiva aplicable, en este caso, el artículo 148 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. Del precepto citados puede deducirse sin dificultad que, en general, la preceptiva licencia urbanística será exigible, en su caso, a efectos de inscripción, para los actos de parcelación, división o segregación.

La figura de la propiedad horizontal «tumbada» ha sido objeto de análisis en numerosas ocasiones por este Centro Directivo. Ciertamente, como ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo, la división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación que suponga la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación, ni tampoco de segregación u otros actos de división de terrenos, pues el régimen de propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo como primero de los elementos esenciales para que el propio régimen exista.

Sin embargo, en línea con las resoluciones judiciales antes citadas, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística. En el caso particular de este expediente cabe afirmar que la configuración jurídica adoptada supone constituir realmente dos entidades con autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí.

En conclusión, no cabe admitir el acceso al Registro bajo el régimen del artículo 28.4 de la Ley de Suelo estatal de la división horizontal tumbada que se formaliza en la escritura calificada, pues no se puede admitir en este caso la configuración registral independiente de los elementos privativos de la división horizontal sin la oportuna licencia por suponer una división de suelo y no resultar aplicable tal régimen de acceso registral a los actos afectantes al suelo, particularmente en el ámbito de la legislación urbanística extremeña, donde se requiere que se aporte dicha licencia o en todo caso la declaración municipal de su innecesariedad.

29-7-2025

B.O.E. 27-10-2025

Registro de Málaga nº 12.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La cláusula que establece prohíbe destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión impide la concesión del NRUA.

El registrador señala que la finca para la que se solicita dicha asignación procede por división horizontal de la finca matriz 22.047, en cuyos estatutos inscritos consta que «se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión». El concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas.

29-7-2025

B.O.E. 27-10-2025

Registro de Málaga nº 12.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La cláusula que establece prohíbe destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión impide la concesión del NRUA.

El registrador señala que la finca para la que se solicita dicha asignación procede por división horizontal de la finca matriz 22.047, en cuyos estatutos inscritos consta que «se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión». El concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas.

29-7-2025

B.O.E. 27-10-2025

Registro de Guadarrama-Alpedrete.

PROPIEDAD HORIZONTAL: LIBRO DE ACTAS.

La existencia de una nota marginal sobre la posible situación de irregularidad urbanística de la división horizontal no impide que se diligencie el libro de actas.

Es objeto de este expediente determinar si puede diligenciarse el libro de actas de una comunidad de propietarios cuando en los folios de los elementos independientes resultantes de la división horizontal figura practicada nota marginal en la que consta, en virtud de certificación librada por el secretario del Ayuntamiento de Guadarrama, con el visto bueno de la concejala delegada, que la Junta de Gobierno Local de dicha Corporación Municipal, acordó la apertura de expediente para la restauración de la legalidad urbanística en la vivienda sita en calle (...), debido a que el único uso admisible es el de vivienda unifamiliar, por lo que no se puede llevar a cabo una división horizontal en una vivienda unifamiliar que aumente el número de viviendas. La finca 2.704 del Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete fue dividida horizontalmente en virtud de su inscripción 15.^a, de fecha 16 de febrero de 2006, pasando a constituir cuatro elementos independientes, fincas número 16.242 a 16.245.

Resulta con claridad la distinción que la Ley de Suelo hace entre los actos que han de hacerse constar en el Registro mediante anotación preventiva, y aquellos otros que pueden hacerse constar por nota marginal, con requisitos, efectos y plazos diversos. En este caso, sin embargo, no consta practicada anotación preventiva alguna, sino una nota marginal, lo cual es lógico, pues de la certificación en cuya virtud se practicó no resultaban las menciones exigidas por la normativa citada para practicar la anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística. Las notas marginales en materia de urbanismo carecen de efectos jurídicos, y cumplen una función de mera publicidad noticia, para dar a conocer la concreta situación urbanística de la finca o derecho al que se refieren y en una fecha concreta.

La mera indicación del acuerdo adoptado, por nota marginal de las fincas, tiene un efecto informativo, pero en ningún caso puede paralizar ni suspender el tráfico jurídico ni la práctica de asientos posteriores sobre las fincas afectadas. Y si no cierra el Registro a actos posteriores, mucho menos debe impedir la diligencia de un libro.

29-7-2025

B.O.E. 27-10-2025

Registro de Málaga nº 10.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

Las simples sospechas acerca de la realidad del negocio jurídico incorporado al documento fehaciente que acredita la adquisición anterior del ahora transmitente no pueden ni deben bastar para suspender la inscripción.

No supone una extralimitación competencial que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos. Pero este Centro Directivo, en Resolución de 11 de marzo de 2006, ya señaló que las simples sospechas acerca de la realidad del negocio jurídico incorporado al

documento fehaciente que acredita la adquisición anterior del ahora transmitente no pueden ni deben bastar para suspender la inscripción.

Por la disolución de comunidad se causa en el Registro un asiento de inscripción sobre la totalidad del pleno dominio de la cosa adjudicada. Asumido lo anterior, y a fin de garantizar la objetividad del procedimiento inmatriculador, debe entenderse que lo relevante en estos supuestos es que el título inmatriculable no sea meramente declarativo, que el procedimiento cuente con la concordancia catastral y que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente para producir la inmatriculación. Por esta razón se consideró también como título apto a efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la aportación a la sociedad de gananciales (cfr. Resolución de 19 octubre de 2010), demostrando que caben títulos inmatriculadores en los que no se exige que la finca sea totalmente ajena.

Por otro lado, no hay duda del carácter de título público y adquisitivo de la escritura de aceptación de herencia, complementado con el título sucesorio, el testamento (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria) y demás documentación complementaria. En cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora aportante, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad, entre otras cosas, de evitar la creación de títulos instrumentales para la inmatriculación, se exige que la adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador.

De los documentos presentados a calificación no puede deducirse que se haya realizado en fraude de Ley. El hecho de que el título previo haya sido otorgado el mismo día que el título inmatriculador no es suficiente para destruir la presunción de veracidad que se deriva del mismo conforme al artículo 17 bis de la Ley del Notariado, máxime si se tiene presente la necesidad de que medie un año entre los respectivos títulos materiales de adquisición, tras la reforma operada por la Ley 13/2025, de 24 de junio, a la que se ha hecho referencia en anteriores fundamentos.

30-7-2025

B.O.E. 30-10-2025

Registro de Salamanca nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

Para la asignación del número de registro de alquiler es necesario acreditar el cumplimiento de los requisitos administrativos exigidos, tanto por la legislación autonómica, como por la municipal.

No puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar si el arrendamiento de corta duración turístico cumple con los requisitos

exigidos por la legislación urbanística y sectorial aplicable para la asignación del número de registro único de alquiler que habilitará su comercialización mediante plataformas en línea.

Es por ello que, tal y como ha reconocido el Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, debe distinguirse entre los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como es la inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León, frente a la necesidad de obtener la declaración de conformidad del Ayuntamiento derivada de la comprobación del cumplimiento de los requisitos exigibles por la normativa aplicable (artículo 15 de la Ordenanza). Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican.

En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en el presente caso es necesaria tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 35.1 de Decreto 3/2017), como la obtención de la declaración de conformidad del Ayuntamiento de Salamanca derivada la correspondiente comunicación ambiental (artículos 15 de la Ordenanza Municipal y 42 y 43 del Decreto Legislativo 1/2015).

30-7-2025

B.O.E. 30-10-2025

Registro de Málaga nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: TITULARIDAD DE LA LICENCIA ADMINISTRATIVA.

El hecho de que la vivienda respecto de la que se solicita la asignación del número de registro único de alquiler esté inscrita a nombre de persona distinta de quien figura como titular en el Registro de Turismo de Andalucía no impide dicha asignación.

Para resolver el presente expediente, debe determinarse si la asignación registral del número de registro único de alquiler requiere ineludiblemente que la licencia esté concedida a favor del actual titular registral de la finca y esta conste inscrita a su favor en el correspondiente Registro Turístico. Sin embargo, el análisis conjunto de la legislación autonómica, de la normativa de bases de régimen local y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo revelan que tal licencia no tiene naturaleza personal, sino real, y, por ello, su validez y eficacia no están vinculadas a las circunstancias personales del titular de la misma, sino a las características objetivas de la vivienda sobre la que recae.

En consecuencia, debe considerarse que la circunstancia de que la vivienda respecto de la que se solicita la asignación del número de registro único de alquiler esté inscrita a nombre de persona distinta de quien figura como titular en el Registro de Turismo de Andalucía no impide dicha asignación.

30-7-2025

B.O.E. 30-10-2025

Registro de Madrid nº 27.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

La actividad de pisos turísticos en Madrid requiere licencia municipal, que no puede ser sustituida por una declaración responsable.

Se debate en este recurso la posibilidad de asignar, en la Comunidad Autónoma de Madrid, un número de registro de alquiler de corta duración turístico, aunque no se aporte licencia de uso turístico, sino solo declaración responsable. Entiende también la recurrente que el criterio restrictivo esgrimido en la calificación registral supone una alteración material del sistema de fuentes, al subordinar la eficacia de la normativa autonómica sectorial a una supuesta prevalencia del planeamiento urbanístico municipal, que no puede, ni siquiera a través de sus determinaciones sobre usos compatibles, vaciar de contenido una norma sectorial autonómica vigente y plenamente aplicable, salvo que la propia norma turística así lo disponga expresamente. Sin embargo, tal postura no resulta compatible con el criterio de esta Dirección General, ni tampoco con el sostenido por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid. 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.

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. 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.

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 («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»). En consecuencia, resulta aplicable el artículo 9.2.a.5) del Real Decreto 1312/2024, en su primer inciso, por hallarse la unidad sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, lo cual conduce a la necesidad de aportar al Registro el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable.

30-7-2025

B.O.E. 30-10-2025

Registro de Madrid nº 28.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede denegarse la asignación de NRUA a quien obtuvo la autorización administrativa días antes de que la junta de propietarios aprobase la cláusula estatutaria que prohíbe la actividad.

En el presente caso consta inscrita la prohibición de que «ningún inmueble del edificio podrá destinarse al uso o explotación de viviendas o apartamentos turísticos».

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, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid («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»).

En consecuencia, debe considerarse que la prohibición estatutaria adoptada por la comunidad de propietarios no puede perjudicar derechos adquiridos con anterioridad, y, por lo tanto, no es obstáculo para la asignación del número de registro solicitado por la recurrente, quien obtuvo la correspondiente licencia y conformidad administrativa para el ejercicio de la actividad turística en la finca objeto de este expediente el día 23 de junio de 2022, esto es, cuatro días antes a la celebración de la junta extraordinaria de propietarios en la que se adoptó el acuerdo de prohibición de uso turístico.

30-7-2025

B.O.E. 30-10-2025

Registro de Madrid nº 28.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede denegarse la asignación de NRUA a quien obtuvo la autorización administrativa días antes de que la junta de propietarios aprobase la cláusula estatutaria que prohíbe la actividad.

En el presente caso consta inscrita la prohibición de que «ningún inmueble del edificio podrá destinarse al uso o explotación de viviendas o apartamentos turísticos».

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, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid («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»).

En consecuencia, debe considerarse que la prohibición estatutaria adoptada por la comunidad de propietarios no puede perjudicar derechos adquiridos con anterioridad, y, por lo tanto, no es obstáculo para la asignación del número de registro solicitado por la recurrente, quien obtuvo la correspondiente licencia y conformidad administrativa para el ejercicio de la actividad turística en la finca objeto de este expediente el día 23 de junio de 2022, esto es, cuatro días antes a la celebración de la junta extraordinaria de propietarios en la que se adoptó el acuerdo de prohibición de uso turístico.

30-7-2025

B.O.E. 30-10-2025

Registro de Madrid nº 28.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede denegarse la asignación de NRUA a quien obtuvo la autorización administrativa días antes de que la junta de propietarios aprobase la cláusula estatutaria que prohíbe la actividad.

En el presente caso consta inscrita la prohibición de que «ningún inmueble del edificio podrá destinarse al uso o explotación de viviendas o apartamentos turísticos».

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, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid («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»).

En consecuencia, debe considerarse que la prohibición estatutaria adoptada por la comunidad de propietarios no puede perjudicar derechos adquiridos con anterioridad, y, por lo tanto, no es obstáculo para la asignación del número de registro solicitado por la recurrente, quien obtuvo la correspondiente licencia y conformidad administrativa para el ejercicio de la actividad turística en la finca objeto de este expediente el día 23 de junio de 2022, esto es, cuatro días antes a la celebración de la junta extraordinaria de propietarios en la que se adoptó el acuerdo de prohibición de uso turístico.

30-7-2025

B.O.E. 30-10-2025

Registro de Calp.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN EX ART. 7.3 LPH.

Para eludir la exigencia de aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en defecto de previsión estatutaria al respecto, no basta con haber adquirido la vivienda con anterioridad al 3 de abril de 2025, sino que también se requiere cumplir los dos requisitos adicionales establecidos en la recién citada disposición adicional segunda, esto es, el uso turístico debe estar vigente en el momento de entrada en vigor de la Ley 1/2025.

Vista la normativa aplicable al presente recurso, su resolución exige precisar el ámbito temporal de aplicación del nuevo artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal. Este artículo determina que el propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el artículo 17.12 y resulta aplicable en defecto de previsión estatutaria prohibitiva del ejercicio de la actividad turística, pues, en este último caso no bastaría la referida aprobación expresa, sino que sería precisa la correspondiente modificación estatutaria que eliminase dicha prohibición. Ahora bien, aunque el citado artículo 7.3 entró en vigor, como ya se ha dicho, el 3 de abril de 2025, su aplicación retroactiva queda limitada, no por el último inciso del artículo 17.12 («estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos»), al que alude el recurrente en su escrito, sino por la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal. En efecto, esta disposición permite que «aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de

24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma».

En consecuencia, la interpretación que realiza el recurrente debe descartarse, de modo que para eludir la exigencia de aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en defecto de previsión estatutaria al respecto, no basta con haber adquirido la vivienda con anterioridad al 3 de abril de 2025, sino que también se requiere cumplir los dos requisitos adicionales establecidos en la recién citada disposición adicional segunda, esto es, el uso turístico debe estar vigente en el momento de entrada en vigor de la Ley 1/2025. No nos encontramos ante una modificación estatutaria, sino legal: la exigencia de aprobación expresa de la comunidad deriva del nuevo régimen establecido en el artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal y no de los estatutos. Su publicidad, por lo tanto, es legal, y esta prevalece sobre la registral.

30-7-2025

B.O.E. 30-10-2025

Registro de Madrid nº 27.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe asignar en NRU a una finca identificada como local y constando una prohibición estatutaria.

El arrendamiento de corta duración, turístico o no turístico, 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 se trata de una necesidad «permanente» de vivienda, como expresamente exige el citado artículo 2. Ahora bien, ambos tipos de arrendamiento de corta duración, a pesar de quedar excluidos de la categoría de arrendamiento de vivienda a los efectos de dicho artículo 2, deben ejercerse en todo caso en una unidad alojativa destinada registralmente a vivienda, pues pretenden satisfacer una necesidad de residencia y por ello requieren que dicha unidad alojativa reúna las características de habitabilidad exigibles a una vivienda. Por este motivo, no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda sino el de local comercial.

Existiendo una cláusula estatutaria inscrita en el Registro de la Propiedad que prohíbe el destino a alquiler de uso turístico, y siendo la fecha de adopción de tal acuerdo anterior a la titulación administrativa [la resolución de la concesión de licencia por el Ayuntamiento de Madrid es de fecha 9 de octubre de 2024 y las comunicaciones de la Comunidad de Madrid acreditativas de la inscripción de la finca en el Registro de Empresas Turísticas son de fecha 6 de febrero de 2025], no es posible la asignación del Número de Registro de

alquiler de Corta Duración, siendo necesario conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, la pertinente modificación de Estatutos». Si bien el recurrente sostiene que el acta que recoge el acuerdo de la comunidad de 30 de noviembre de 2023 no es válida para acreditar ninguna prohibición y nunca debería haberse elevado a escritura pública lo reflejado en ella ni mucho menos haberse aceptado su inscripción en el registro de la propiedad, esa posible nulidad, del acuerdo o de su inscripción, queda fuera del ámbito de este recurso.

Cuando se obtuvo la licencia administrativa por el recurrente (9 de octubre de 2024) resulta evidente que, en dicha fecha, el propietario ya tuvo o pudo tener conocimiento del contenido de la prohibición, pues esta se adoptó mediante acuerdo de fecha 30 de noviembre de 2023, elevado a público mediante escritura de fecha 27 de febrero de 2024, e inscrito con fecha 5 de abril de 2024, sin que en ningún caso pueda considerarse que el recurrente era entonces un tercero, pues la mención contenida en el citado artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal respecto a los terceros solo es referible a los terceros hipotecarios, es decir propietarios que hubieran adquirido la titularidad de las fincas de dicha propiedad horizontal con posterioridad a la fecha de la adopción del acuerdo.

30-7-2025

B.O.E. 30-10-2025

Registro de Eivissa nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: SOLAR.

No cabe asignar en NRUA a una finca identificada como solar.

En el presente supuesto el objeto de oferta y comercialización no es el solar (situación que consta en el Registro de la Propiedad) sino el alojamiento amueblado que va a ser objeto de alquiler de corta duración y que no consta inscrito. Por este motivo, dado que el número de registro único de alquiler ha de permitir la identificación exacta de la unidad objeto de arrendamiento, no es posible asignar dicho número a la finca en tanto no conste inscrita la obra nueva de la edificación que será objeto de comercialización.

30-7-2025

B.O.E. 30-10-2025

Registro de Jaca.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe asignar en NRUA si existe una cláusula estatutaria obstativa.

En el supuesto que motiva este recurso, la denegación tiene su base en una prohibición estatutaria respecto del ejercicio de la actividad de vivienda turística. Prohibición derivada de un acuerdo de junta adoptado con anterioridad a la concesión de la titulación administrativa alegada y aportada; razón por la cual la nota indica que se precisaría, conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, la pertinente modificación de estatutos.

Respecto de la eficacia del acuerdo adoptado por la comunidad (de la que el recurrente ya era partícipe, pues su escritura pública de adquisición data del año 2013, y continúa siéndolo), es evidente que surte plenos efectos para él; bien desde la fecha (8 de julio de 2020) de adopción del mismo, de haber asistido, bien desde la notificación posterior del acta de dicho acuerdo.

Con base a lo expuesto, cuando se obtuvo la licencia administrativa por el recurrente (15 de enero de 2021) resulta evidente que, en dicha fecha, el propietario ya tuvo o pudo tener conocimiento del contenido de la prohibición (adoptada en acuerdo de 8 de agosto de 2020), sin que en ningún caso pueda considerarse que el recurrente era entonces un tercero, dado que adquirió su finca independiente en el año 2013 y desde entonces forma parte de la comunidad de propietarios, tal y como analizamos a continuación. Por último, hay que reiterar -de nuevo- que una determinada calificación administrativa no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente, ni tampoco la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024).

30-7-2025

B.O.E. 30-10-2025

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe asignar en NRUA si existe una cláusula estatutaria obstativa.

El artículo 8 de las normas estatutarias, que dispone: «Asimismo las fincas procedentes de esta división horizontal no podrán dedicarse a almacén de sustancias explosivas, corrosivas o inflamables, ni ejercer en ellos industrias, comercios, escuelas, academias, ni en modo alguno cambiar su destino de vivienda a locales comerciales». 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 obtener dicha conclusión.

31-7-2025

B.O.E. 30-10-2025

Registro de Madrid n° 23.

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL REVOCADO: CIERRE REGISTRAL.

Queda así vedado el acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado.

El único defecto señalado por la registradora es que, constando el número de identificación fiscal de uno de los otorgantes como revocado, no procede la inscripción. El titular de un número de identificación fiscal revocado podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

En el ámbito del Registro de la Propiedad, el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria dispone que: «No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen».

Queda así vedado el acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado (vid., respecto de una venta extrajudicial derivada del ejercicio de la acción hipotecaria, la Resolución de este Centro Directivo de 29 de julio de 2022). Y, precisamente, habida cuenta de los términos en que se establece la prohibición, es aplicable, aunque en el momento del otorgamiento de la escritura estuviera vigente el número de identificación fiscal.

31-7-2025

B.O.E. 30-10-2025

Registro de Sevilla n° 10.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL FRANCÉS: PUBLICIDAD.

Para poder practicar la inscripción de la compraventa de cónyuges casados en régimen pactado en capitulaciones matrimoniales en Francia será necesario aportar acta o certificado de matrimonio donde conste su celebración y fecha.

Respecto del estado civil de los otorgantes de escrituras públicas que hayan de acceder al Registro de la Propiedad, debe distinguirse claramente entre aquellos casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante, es necesario acreditar documentalmente dicho estado, y aquellos otros en los cuales, por no darse tales circunstancias y tratarse sólo de completar la identificación de la persona ha de bastar la manifestación del interesado.

La determinación de la titularidad debe quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico matrimonial aplicable al titular registral. Además, debe tenerse presente que la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva.

En el presente caso, la compradora manifiesta en la escritura que su estado civil es el de casada con don V. P. E. R. y que el régimen económico de su matrimonio es el de separación de bienes en virtud de capitulaciones nupciales otorgadas en Francia el día 5 de junio de 2024, expresándose en la escritura lo siguiente: «A tales efectos, me entrega documentación relativa a ese régimen. Y yo, el Notario, advierto expresamente que no se ha justificado la autenticidad de dicha documentación». Efectivamente, el principio de titulación pública consagrado en la legislación hipotecaria, (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 del Reglamento), veda el acceso al Registro de la Propiedad a documentos que no tengan tal carácter.

En cuanto a la exigencia de que, en su caso, estén anotadas las capitulaciones en el Registro correspondiente, es cierto que en nuestro ordenamiento el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige, en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro -y, por tanto, en el Registro de la Propiedad- produzcan los hechos que afecten al régimen económico-matrimonial, han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil. En cuanto a su publicidad, en Francia no existe propiamente ningún Registro de regímenes matrimoniales o contratos matrimoniales, pero conforme al artículo 76 del Código Civil francés el acta o certificado de matrimonio debe contener la mención acerca de si los cónyuges han celebrado o no un contrato de matrimonio, indicando la fecha del contrato y el nombre y lugar de residencia del notario ante el que se ha otorgado, y en virtud de lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 1394, si el certificado de matrimonio indica que no se ha celebrado ningún contrato matrimonial, se entenderá, frente a terceros, que los cónyuges están casados bajo el régimen económico matrimonial supletorio de comunidad, a menos que, en los actos celebrados con estos terceros, declaren haber hecho un contrato matrimonial. De lo anterior resulta que, en este caso, para poder practicar la inscripción de la compraventa será necesario aportar acta o certificado de matrimonio donde

conste su celebración y fecha (vid. Resolución de este Centro Directivo de 6 de noviembre de 2019).

31-7-2025

B.O.E. 30-10-2025

Registro de Madrid nº 4.

PROPIEDAD HORIZONTAL: OBRA EN UN ELEMENTO PRIVATIVO.

Excediendo la obra del elemento privativo del ámbito propio y afectando a la configuración o elementos comunes, será necesario consentimiento de la comunidad.

Tratándose de un elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal, se admite la posibilidad de modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario. Pero la modificación en la descripción de un elemento privativo, si excede de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la ley a su propietario, no puede llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo de la junta de propietarios por la mayoría de éstos que en cada caso proceda de acuerdo con dicha ley (vid. artículos 5 y 17, apartados 4, 6 y 8, de la Ley sobre propiedad horizontal).

En el presente caso, la modificación que se pretende hacer constar en el Registro, con creación incluso de una terraza, excede del ámbito de las alteraciones permitidas según la norma estatutaria transcrita, y requiere el acuerdo de la junta de propietarios.

En relación con el segundo de los defectos expresados en su calificación por el registrador, este Centro Directivo ha puesto de manifiesto recientemente (vid. Resolución de 12 de febrero de 2025) que no es en absoluto indiferente o irrelevante la vía jurídica, de entre las ofrecidas en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por la que se solicite y obtenga eventualmente la inscripción registral de una edificación terminada. Por eso, es importante dejar claro, en los supuestos de inscripción de obra nueva por antigüedad, tanto en la certificación de despacho como en la del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, como en cualquier otra publicidad que con posterioridad se expida, que se ha notificado al Ayuntamiento para que éste dicte la resolución procedente sobre la situación urbanística de la edificación y las posibles limitaciones a que pueda sujetarse el derecho de propiedad y proceda a solicitar su constancia registral por nota marginal.

En el presente caso, es indudable que se ha optado por la vía del artículo 28, apartado 4, y se ha acreditado por alguno de los medios previstos en dicho precepto el transcurso del plazo de ejercicio de la acción de restablecimiento de legalidad respecto a las obras declaradas. Y, frente a lo que afirma el

registrador en su calificación, no es aplicable la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción del cambio de uso o destino de fincas integradas en edificios ya declarados (vid. Resolución de 11 de junio de 2024, entre otras), pues esta doctrina se fundamenta en que, dado el carácter no contradictorio del procedimiento registral y el hecho de que se trate de actuaciones interiores que, en muchos casos, solo podrán ser conocidas por el Ayuntamiento tras su comunicación registral, como primer signo exterior, es necesario exigir, como medio de prueba del carácter consolidado de ese cambio de uso o destino de la finca, el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística (vid. la reciente Resolución de 25 de junio de 2025).

31-7-2025

B.O.E. 30-10-2025

Registro de Tías.

HERENCIA: INSCRIPCIÓN EN FAVOR DEL EXECUTOR INGLES.

Admitiendo la posibilidad de inscribir los bienes hereditarios en favor del excutor inglés, es necesario cumplir con las exigencias del derecho registral español.

Ante la gran dificultad y la necesidad de facilitar las sucesiones y, con ello, las inversiones de los ciudadanos británicos en países que, como España, tienen un sistema jurídico continental o latino, se introdujo en el citado Reglamento (EU) n.º 650/2012 el actual artículo 29, dirigido a facilitar la coordinación entre ambos sistemas en cuanto a administración de la herencia.

Los ejecutores testamentarios y los administradores de la herencia conforme al Derecho inglés cuentan, como fiduciarios, con muy amplias facultades para gestionar y administrar los bienes hereditarios, enajenarlos o atribuir su propiedad o el rédito de su enajenación o explotación a los herederos. Una vez que se acredita la condición de «executor» a través del «Grant of Probate», aquel tiene como una de las facultades más características la administración y disposición de los bienes (sección 3 de la Wills Act de 1837, y secciones 8 y 32 y siguientes de la Administration of Estates Act de 1925) y en particular la asignación y atribución de los bienes hereditarios a las personas con derechos de cualquier tipo en dichos bienes, especialmente en la adjudicación a título hereditario.

Sentado lo anterior, debe admitirse en nuestro ordenamiento registral una inscripción en favor de estos ejecutores testamentarios, y el hecho de no ser preceptiva la inscripción en favor de ellos según el artículo 20 de la Ley Hipotecaria no excluye la posibilidad de su práctica. Al corresponder a los «executors» una auténtica titularidad (fiduciaria) no les resulta de aplicación la limitación establecida en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria al disponer que «no será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con

carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes».

Ahora bien, es indudable que cualquiera que sea el título que se presente a inscripción éste debe reunir los requisitos establecidos en la normativa hipotecaria española por aplicación de las normas de conflicto del Código Civil que así lo establecen para los bienes inmuebles sitos en España. Debe exigirse que dicha inscripción se haga con plena sujeción a los principios registrales entre los que se encuentra el principio de especialidad o determinación registral (cfr. los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), conforme al cual todo derecho que acceda o pretenda acceder al Registro debe estar perfectamente diseñado y concretado en lo que a sus elementos personales y reales se refiere. Ello supone que deben quedar plena y perfectamente especificadas tanto la determinación de las cuotas sobre el bien adjudicado de forma que no permita duda la atribución del derecho a cada titular (artículo 54 del Reglamento Hipotecario) como las facultades de los titulares fiduciarios en orden a la administración y disposición de los bienes, sin que la expresión «en administración» que se contiene en la escritura de aceptación hereditaria permita entender cumplido este principio.