

13-10-2025

B.O.E. 5-2-2026

Registro de Almería nº 3

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

No cabe inscribir la base gráfica si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca, aunque esta sea de dominio público.

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

La representación gráfica propuesta para la finca resto en nada afecta a la delimitación geográfica de la finca de quien formula oposición, pues ni siquiera altera su geometría catastral, algo que podría darse cuando se está en presencia de una representación gráfica georreferenciada alternativa. El colindante se limita a poner de manifiesto la existencia de una posesión precaria que, además de tener vedado su acceso al Registro (cfr. artículo 5 de la Ley Hipotecaria), tampoco le legitimaría para, llegado el caso, invocar haber ganado la prescripción a su favor, aun tratándose de usucapión extraordinaria. Como se ha expuesto en el fundamento de Derecho primero de esta resolución, la finca se inmatriculó a favor del Instituto Nacional de Colonización, siendo éste el germen del Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario, creado por la Ley 35/1971, de 21 de julio, que había unificado todas las competencias del Instituto Nacional de Colonización, la Dirección General de Colonización y el Servicio Nacional de Concentración Parcelaria y Ordenación Rural.

Por lo tanto, establecido el carácter demanial del bien, debe recordarse que el mismo reúne el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con el artículo 32 de la Constitución Española, sin que, por otro lado, la titularidad catastral atribuida a una determinada parcela produzca el efecto de alterar su titularidad real, por exceder ello de los fines propios de la institución catastral.

Distinta consideración debe merecer la oposición formulada por don K. H., quien además acompaña su escrito de oposición de un plano georreferenciado suscrito por técnico competente. Tal conflicto no queda excluido por la naturaleza demanial de la finca objeto del procedimiento (finca segregada, identificada como la parcela 49 del polígono 201), porque una cosa es pretender atribuirse la propiedad exclusiva de un bien de dominio público y otra bien distinta es que quien ostenta la condición de titular registral colindante alegue

que la configuración geométrica atribuida al dominio público no es correcta, aportando justificación técnica en apoyo de su oposición.

Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación.

16-10-2025

B.O.E. 5-2-2026

Registro de Madrid nº 42

RECONOCIMIENTO DE DOMINIO: CAUSA.

Para inscribir un reconocimiento de dominio derivado de una sentencia es preciso que se indique la causa de la adquisición.

El recurso no puede ser estimado. Es doctrina de este Centro Directivo que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que sólo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio puede acceder al Registro de la Propiedad, y por ello es necesaria la expresión de la causa (cfr. Resolución de 19 de enero de 1994). De aquí resulta que el reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción.

13-10-2025

B.O.E. 6-2-2026

Registro de Eivissa nº 2

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: OBRA NUEVA.

No cabe la concesión del NRUA si antes no consta inscrita la declaración de obra nueva.

Los principios registrales de especialidad y congruencia exigen que toda inscripción en el Registro de la Propiedad refleje de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios. En consecuencia, es necesaria la previa declaración de obra nueva de la edificación para la perfecta identificación en el Registro de la Propiedad de la unidad que será objeto del correspondiente arrendamiento. En caso contrario, no sólo nos encontraríamos ante una quiebra de los principios registrales antes mencionados, sino ante la frustración de la propia finalidad del real decreto, que pretende aportar «seguridad a los propietarios de viviendas, a las plataformas en línea, así como a las personas

arrendatarias, ya que se relacionarán en un mercado caracterizado por una información transparente y confiable».

13-10-2025

B.O.E. 6-2-2026

Registro de San Bartolomé de Tirajana nº 1

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Si el título no contiene acto alguno inscribible ni con relevancia registral, procede denegar el asiento de presentación.

Con la Ley 11/2023, de 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3 introduce un recurso especial, «expres», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial directo. Es indudable que la aplicación de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso.

En el presente expediente tiene acceso al Registro una sentencia de fecha 26 de octubre de 2023, dictada por la Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección Segunda, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el procedimiento número 187/2021. Sin embargo, en esta sentencia, ni de los fundamentos de Derecho, ni especialmente de su fallo, se contiene ningún mandato ordenando al Registro de la Propiedad en orden a practicar un asiento registral, ni contiene, tampoco, el objeto o naturaleza de lo que el Registro deba constatar en sus folios registrales.

13-10-2025

B.O.E. 6-2-2026

Registro de Almoradí

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

No cabe denegar la inscripción de la base gráfica si no existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

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

En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las alegaciones se limitan a señalar que existen dudas razonables de con la inscripción solicitada se produzca una invasión de la finca del colindante en su lindero norte (sur de la finca objeto del procedimiento). No es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca.

Establecido lo anterior, no pueden entenderse justificadas las dudas de la registradora que se limita a acoger las alegaciones del colindante y le llevan a suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca. La nota de calificación no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca y, en consecuencia, la calificación no puede sostenerse.

13-10-2025

B.O.E. 6-2-2026

Registro de Benalmádena nº 2

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe actividades industriales, comerciales o profesionales.

En el presente caso, la calificación ha basado su negativa en la existencia de un precepto estatutario del siguiente tenor: «(...) Según los Estatutos que rigen la comunidad de propietarios recogidos en la finca registral número 5.015, matriz de la que procede por división horizontal, la finca registral 20072: - Artículo 6.º Prohibiciones de los propietarios. Se prohíbe a los propietarios: D) La apertura en sus viviendas de establecimientos o negocios tanto industriales, comerciales como profesionales, así como la instalación de cualquier tipo de publicidad tanto en sus viviendas como en el exterior del bloque o en cualquier punto destinado a zona común del conjunto-».

En consecuencia, la calificación registral debe mantenerse, pues la prohibición contenida en el precepto estatutario invocado en la nota impide asignar número de registro único de alquiler de uso turístico a la finca registral en cuestión. Recuérdese también -y como ya hemos tenido ocasión de declarar- que un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no implica la validez civil del alquiler turístico en la finca. Será la comunidad de propietarios quien -si lo desea- podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

13-10-2025

B.O.E. 6-2-2026

Registro de Málaga nº 10

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe actividades de casa de huéspedes o pensión.

Para resolver el presente recurso, ha de partirse de la siguiente afirmación de la nota de calificación: «(...) existe establecida una prohibición estatutaria con anterioridad a la fecha de la resolución habilitante, a resultas de la cual "Las viviendas se destinarán a uso residencial. Cualquier otro uso o actividad deberá ser permitida por las leyes, por la ordenanzas municipales y por estos estatutos. No obstante, el ocupante de una vivienda o persona de su familia, podrá ejercer en ella una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación, siempre que esté legalmente capacitado para ello. 2.ª Se prohíben especialmente a los propietarios de viviendas: a) Destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, clubes o asociaciones, gimnasios o casinos, a fines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios.-En caso de arrendamiento, el propietario o arrendador harán constar en el contrato correspondiente la existencia de ellos presentes estatutos, así como las demás normas de régimen interno que deban ser tenidas en cuenta por el inquilino, a quién habrá de entregársele las oportunas copias. El propietario o el arrendador habrán de comunicar al Presidente o, en su caso, al Administrador la identidad de las personas a las que ha alquilado la vivienda a fin de poder llevar un mejor control del uso de los elementos comunes. Los usuarios de las viviendas, con independencia de las prohibiciones que señala la ley en orden a las actividades inmorales, insalubres, peligrosas e incómodas, habrán de mantener un correcto comportamiento de vecindad evitando cualquier tipo de ruidos y molestias innecesarios».

Por consiguiente, a la vista de los criterios expuestos y el tenor de la cláusula estatutaria base de la calificación, la expresa prohibición -entre otras- de destinar las viviendas a «casas de huéspedes o pensión», impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma. Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida, si bien el defecto ha de ser calificado como subsanable (dada una posible modificación estatutaria).

13-10-2025

B.O.E. 6-2-2026

Registro de Arona

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe destinarse a clínica, pensión uso de régimen hotelero; o alojamiento turístico, oficina comercial o mercantil de la clase que fuera.

Así las cosas, la nota de calificación es claramente expresiva del obstáculo que impide la asignación solicitada: «(...) la finca número 60259 del término municipal de Arona, con CRU 38016000575489, se corresponde con una vivienda sita en el Edificio (...) término municipal de Arona. Que con respecto a la mencionada edificación figuran inscritos los estatutos de la comunidad del edificio (...), en los que su artículo 14.º advierte: "Derechos obligaciones

especiales. Se consideran derechos y obligaciones especiales los siguientes: A) destino de las vivienda: ninguna vivienda podrá destinarse a clínica, pensión uso de régimen hotelero; o alojamiento turístico, oficina comercial o mercantil de la clase que fuera;...".».

13-10-2025

B.O.E. 6-2-2026

Registro de El Prat de Llobregat

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Si el título no contiene acto alguno inscribible ni con relevancia registral, procede denegar el asiento de presentación.

Empezando por el primer motivo del recurso, ha de señalarse que la nota de calificación está perfectamente motivada, con extensa expresión de la normativa tanto jurisdiccional, como administrativa, aplicable al caso, así como en la indicación de los preceptos de la normativa hipotecaria, artículo 246, como de su Reglamento, artículo 420, por los que se le autoriza al registrador a denegar la práctica del asiento de presentación.

Con la Ley 11/2023, de 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3 introduce un recurso especial, «expres», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial directo. Es indudable que la aplicación de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso.

El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)». El artículo 5, apartado f), del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, ciertamente autoriza a los ciudadanos a «ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora». Pero como se deduce del mismo precepto el derecho atribuido a los ciudadanos es a ejercer «la acción pública», acción pública que deberá instarse bien ante la autoridad administrativa o judicial. En definitiva, la eventual comisión de una infracción urbanística deberá ser denunciada, en su caso, ante el correspondiente Ayuntamiento, que ejercerá la potestad sancionadora (artículo 200), si procediera, y lo comunicará al Registro de la Propiedad (artículo 204), y siempre con intervención del titular registral. Por último, la pretendida rectificación que solicita el recurrente deberá realizarse, en su caso, por los medios establecidos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que en ningún caso contemplan la rectificación mediante la documentación aportada por el recurrente.

15-10-2025

B.O.E. 6-2-2026

Registro de Tías

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: TRACTO SUCESIVO.

No cabe la concesión del NRU si quien lo solicita no es el titular registral ni acredita su representación.

El recurso no puede prosperar, y ello en base a dos motivos principales, derivados de la necesaria aplicación al caso de dos -y esenciales- principios rectores del Registro de la Propiedad. En primer término, hay que partir del principio de legalidad (en su doble vertiente de calificación registral y titulación auténtica ex artículo 3 Ley Hipotecaria); y en tal sentido, como bien expresa la calificación, en modo alguno una fotocopia de una escriturara puede ser reputada título auténtico para la práctica de ningún tipo de asiento. Tampoco, obviamente, para acreditar en debida forma una titularidad dominical. Además, y como resulta de los reseñados antecedentes de hecho, se dice que el titular registral vendió la finca en 1994, sin que hasta la fecha haya tenido lugar la inscripción de la cadena de títulos sucesivos hasta llegar a solicitante.

15-10-2025

B.O.E. 6-2-2026

Registro de Sanlúcar de Barrameda

CONDICIÓN RESOLUTORIA: EJERCICIO.

Se reitera la doctrina de la DG sobre los requisitos para el ejercicio de la condición resolutoria en el ámbito registral.

La reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada -referido al artículo 1504 del Código Civil-, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: primero, debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, y, tercero, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (cfr. artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario). Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil. También, el ejercicio de la facultad de purga de asientos posteriores procedente de la condición resolutoria exige, bien que se hubiera anotado con anterioridad la demanda de su ejecución en el Registro, bien la intervención de los titulares de los indicados asientos en el procedimiento de resolución correspondiente para evitar su indefensión.

Sin perjuicio de los efectos propios del ejercicio judicial de la condición resolutoria, tanto respecto de la compra resuelta como de las cargas posteriormente inscritas, no cabe estimar la pretensión del recurrente, concretamente la cancelación de la carga hipotecaria, al no resultar tal operación registral ordenada en la sentencia objeto de calificación.

15-10-2025

B.O.E. 6-2-2026

Registro de Marbella nº 3

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que obliga a destinar las viviendas a hogar familiar. Tampoco es posible si la obra nueva consta inscrita en construcción.

El objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración; del mismo modo, el identificador número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad en cuestión, como la misma norma establece en su definición. Por este motivo, el principio de legitimación registral exige que la inscripción en el Registro de la Propiedad deba reflejar de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios; en esencia, se trata de que el registro sea una imagen fiel de la realidad jurídica de la propiedad. Y directamente relacionado también está el principio de legalidad (a través de la calificación del registrador consagrada en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria), ya que en un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos y concordantes con la realidad jurídica, es lógica y preceptiva la existencia de un previo trámite depurador de la titulación presentada a Registro. Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación del registrador objeto de impugnación, de modo que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la terminación de la obra.

Y en cuanto al segundo de los defectos, la cuestión gira en torno al sentido que haya de darse a la norma estatutaria que impone un claro destino a los departamentos integrantes del edificio: «(...) hogar familiar para el que han sido construidos, no obstante lo cual su propietario los podrá dedicar total o parcialmente para uso profesional, siempre que no se produzcan molestias a otros vecinos y lo autorice el Ayuntamiento de Marbella (...) El copropietario de cada apartamento o vivienda, podrá arrendarlo libremente a quien pudiera interesarle, siempre que lo haga para destinarlo a los fines indicados anteriormente, con las limitaciones y prohibiciones consignadas en estos Estatutos». Sin duda la expresión «hogar familiar» tiene -e implica- un evidente sentido de necesaria dedicación a un uso residencial y estable de los propietarios o inquilinos (es patente la carga semántica de permanencia y estabilidad que conlleva el vocablo «hogar familiar»); lo que necesariamente conlleva la imposibilidad de asignación definitiva del número de registro de alquiler de corta duración.

15-10-2025

B.O.E. 6-2-2026

Registro de Málaga nº 10

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe destinar las viviendas a casas de huéspedes o pensión.

A la vista de los criterios expuestos y el tenor de la cláusula estatutaria base de la calificación, la expresa prohibición -entre otras- de destinar las viviendas a «casas de huéspedes o pensión», impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma. Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida, si bien el defecto ha de ser calificado como subsanable (dada una posible modificación estatutaria).

16-10-2025

B.O.E. 6-2-2026

Registro de Cornellà de Llobregat

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No cabe la rectificación del carácter ganancial de un bien si no se acredita con carácter indubitado que ese era el régimen económico matrimonial de los cónyuges cuando se produjo la adquisición.

Los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

La rectificación de las circunstancias personales de los comparecientes no tiene el limitado alcance que pretende el escrito de recurso pues afecta al régimen jurídico del bien adquirido, régimen publicado por el Registro de la Propiedad y amparado por el principio de legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo». Se presume en consecuencia que el bien inscrito como carácter ganancial pertenece a su titular bajo el régimen jurídico de la sociedad de gananciales.

En el supuesto del presente expediente, la recurrente aporta, como documento indubitado, la certificación de matrimonio, para acreditar que el régimen económico matrimonial de la causante y de su esposo del que posteriormente se separó fue el de separación de bienes. Sin embargo, según resulta del certificado de matrimonio, los consortes contrajeron matrimonio el 2 de octubre de 1968, por lo que es preciso determinar la ley reguladora del régimen económico-matrimonial. La aplicación de la norma de conflicto entonces vigente lleva a una conclusión bien distinta de la pretendida. Lpromulgación de la Constitución Española, por lo que se refiere a esta materia, afecta a los matrimonios contraídos con su entrada en vigor (29 de diciembre de 1978), no siendo aplicable a las relaciones patrimoniales de los cónyuges que contrajeron

matrimonio con anterioridad. Tampoco son aplicables retroactivamente los puntos de conexión introducidos por la Ley de 15 de octubre de 1990, ya que tal retroactividad afecta a derechos adquiridos y la seguridad jurídica. Por lo expuesto no ha quedado indubitadamente acreditado que el régimen económico matrimonial fuera el de separación de bienes.

16-10-2025

B.O.E. 6-2-2026

Registro de San Vicente de Raspeig

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Si el título no contiene acto alguno inscribible ni con relevancia registral, procede denegar el asiento de presentación.

El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria manifiesta que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)». Mediante el escrito, el recurrente pone de manifiesto al registrador en relación con la finca 34.459, se ha presentado denuncia ante la comisaria en la que un tercero, sin legitimación, ostenta facultad de firmar cheques, ordenes de transferencias y contratos con el consiguiente riesgo de disposición fraudulenta del patrimonio social. Dicha pretensión no se encuentra incluida en ninguna de las posibles excepciones por la que nuestra legislación hipotecaria permite el acceso de documentos privados.

Es evidente que la mera solicitud de un particular carece de virtualidad alguna para practicar una anotación preventiva de demanda y de prohibición de disponer. El propio artículo 42 de la Ley Hipotecaria así lo determina. La solicitud a que se refiere este expediente no cumple ninguno de dichos requisitos pues si bien se justifica que el interesado va a solicitar del tribunal la adopción de medidas cautelares no resulta que hayan sido adoptadas (título material) como no resulta presentado el oportuno mandamiento que las ordene (título formal). La pretensión de que el registrador proceda a tomar anotación de demanda y de prohibición de disponer sin que concurran las anteriores circunstancias es del todo punto inaceptable.

16-10-2025

B.O.E. 6-2-2026

Registro de Dos Hermanas nº 3.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA QUIEN NO ES TITULAR REGISTRAL.

Constando al tiempo de la calificación del título judicial presentado que existen titulares registrales que no han sido parte en el procedimiento judicial que da lugar a la resolución no cabe sino denegar la inscripción.

Para que sea viable la inscripción de los bienes en el Registro de la Propiedad, los bienes objeto de la resolución judicial deben constar inscritos, al tiempo del asiento de presentación, a favor de los demandados y faltando esta premisa no cabe sino denegar la inscripción (a salvo el supuesto de que se hubiese tomado la anotación preventiva a que hace referencia el artículo 42, primero, de la Ley Hipotecaria). Los argumentos de contrario contenidos en el escrito de recurso son inadmisibles. En primer lugar, porque, como resulta de

los hechos que se han hecho constar en el primer considerando de la presente, no es exacto que se haya producido una vulneración del principio de prioridad y que el registro la haya dado a asientos distintos y posteriores al de los interesados. Tampoco puede sostenerse que se haya dado prevalencia a un título posterior frente al del recurrente y mucho menos que el Registro de la Propiedad haya actuado de un modo inaceptable.

17-10-2025

B.O.E. 9-2-2026

Registro de Bilbao nº 7.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe destinar las viviendas a hospedería.

A la vista de los criterios expuestos y el tenor de la cláusula estatutaria base de la calificación (se infiere del recurso que los estatutos constan inscritos con anterioridad a la adquisición del departamento por la recurrente), la expresa prohibición -entre otras- de destinar las viviendas a «hospederías», impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma. A ello se añade que, en modo alguno, la solicitante de la asignación puede invocar la aplicación del artículo 34 (ni tampoco del artículo 32) de la Ley Hipotecaria al no darse, ni remotamente, los necesarios presupuestos para su aplicación.

17-10-2025

B.O.E. 11-2-2026

Registro de Eivissa nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: OBRA NUEVA.

No cabe la concesión del NRUA si no se inscribe previamente la declaración de obra nueva del alojamiento.

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. Así, los principios registrales de especialidad y congruencia exigen que toda inscripción en el Registro de la Propiedad refleje de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios. En consecuencia, es necesaria la previa declaración de obra nueva de la edificación para la perfecta identificación en el Registro de la Propiedad de la unidad que será objeto del correspondiente arrendamiento.

17-10-2025

B.O.E. 11-2-2026

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: OBRA NUEVA.

No cabe la concesión del NRUA si no se inscribe previamente la declaración de obra nueva del alojamiento, prohibiendo además los estatutos la realización de actividades económicas.

Evidentemente y 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.

En atención a lo expuesto el recurso no puede prosperar, pues dado que la pretendida asignación lo era para uso turístico (finca completa), tal actividad (claramente económica) pugna con el artículo 4 de los estatutos; y sin olvidar, por último, que un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no implica la validez civil del alquiler turístico en la finca. Será la comunidad de propietarios quien -si lo desea- podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

17-10-2025

B.O.E. 11-2-2026

Registro de Piedrahíta.

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

Procede denegar la inscripción de la base gráfica si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

En el caso de este expediente, las alegaciones de los colindantes registrales y catastrales muestran su oposición en los términos ya expuestos, aportando planimetría catastral de la que resultan no haberse producido modificaciones en la cartografía y a incluir una serie de fotografías de determinados elementos constructivos en apoyo de su oposición. Para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que puede extenderse también a los vallados. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica. Y en el presente caso, no consta la existencia de tal consentimiento.

En conclusión, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estiman justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. En concreto queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

17-10-2025

B.O.E. 11-2-2026

Registro de Benalmádena nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe destinar las viviendas a alquiler turístico.

Sólo cabe confirmar el criterio de la calificación registral: la prohibición estatutaria de alquiler turístico resulta oponible al recurrente puesto que limitación estatutaria constaba inscrita (7 de octubre de 2020) con carácter previo a la inscripción a su favor (16 de diciembre de 2024). La inscripción de su vivienda en el Registro de Turismo de la Junta de Andalucía no obsta a esta conclusión, pues dicha resolución tuvo lugar el día 23 de julio de 2020, esto es, con posterioridad a la adopción del acuerdo en junta de propietarios (8 de julio de 2020). La asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico exigiría, como indica la registradora, la previa modificación estatutaria y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

17-10-2025

B.O.E. 11-2-2026

Registro de Benalmádena nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe destinar las viviendas a alquiler turístico.

Sólo cabe confirmar el criterio de la calificación registral: la prohibición estatutaria de alquiler turístico resulta oponible al recurrente puesto que limitación estatutaria constaba inscrita (7 de octubre de 2020) con carácter previo a la inscripción a su favor (16 de diciembre de 2024). La inscripción de su vivienda en el Registro de Turismo de la Junta de Andalucía no obsta a esta conclusión, pues dicha resolución tuvo lugar el día 23 de julio de 2020, esto es, con posterioridad a la adopción del acuerdo en junta de propietarios (8 de julio de 2020). La asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico exigiría, como indica la registradora, la previa modificación estatutaria y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

17-10-2025

B.O.E. 11-2-2026

Registro de Benalmádena nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe destinar las viviendas a actividades comerciales.

Hemos de recordar que, si bien la existencia de título habilitante de fecha anterior al 3 de abril de 2025 hace inaplicable la exigencia de autorización introducida por la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, la existencia de una prohibición estatutaria inscrita con anterioridad determina la imposibilidad de asignar el número de registro único de alquiler en la medida que esta no sea modificada. En consecuencia, no es posible practicar el asiento solicitado 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 al ser la inscripción de la prohibición estatutaria previa a la fecha del título habilitante y a la propia reforma introducida por la Ley Orgánica 1/2025.

17-10-2025

B.O.E. 11-2-2026

Registro de San Javier nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe destinar las viviendas a hospedería.

Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece lo siguiente: «Las viviendas sólo podrán ser destinadas a casa habitación de sus usuarios y nunca podrán establecerse en ellas clínicas, hospederías, industrias y comercios, salvo que previamente conceda autorización para ello la Junta General

por mayoría de votos». Como se ha argumentado, la expresa prohibición de hospedería impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma. En consecuencia, debe confirmarse la calificación registral.

17-10-2025

B.O.E. 11-2-2026

Registro de Madrid nº 9.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: VIVIENDAS DE RENTA LIMITADA.

No cabe la concesión del NRUA si se trata de viviendas de renta limitada, aunque ya se haya producido su descalificación, existiendo además una cláusula estatutaria que se remite a las limitaciones legales.

En el presente caso, se discute si la obligación de destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente», establecida en el artículo 27 de la Ley de 15 de julio de 1954, excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos de temporada y, por lo tanto, limita la posibilidad de expedir el número de registro único de alquiler a la finca. En este punto, tal y como se ha analizado anteriormente, los arrendamientos de temporada, 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 obligación de destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente». Del tenor literal de dichas normas estatutarias inscritas, las cuales son fruto de la reunión de voluntades de los propietarios constituyentes del régimen, se desprende una remisión expresa a las limitaciones que establece la Ley de viviendas de renta limitadas en relación con la posibilidad de alquilar las viviendas, limitación que habría resultado igualmente aplicable ante la ausencia de cualquier previsión o remisión estatutaria al respecto.

17-10-2025

B.O.E. 11-2-2026

Registro de Madrid nº 9.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: VIVIENDAS DE RENTA LIMITADA.

No cabe la concesión del NRUA si se trata de viviendas de renta limitada, aunque ya se haya producido su descalificación, existiendo además una cláusula estatutaria que se remite a las limitaciones legales.

En el presente caso, se discute si la obligación de destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente», establecida en el artículo 27 de la Ley de 15 de julio de 1954, excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos de temporada y, por lo tanto, limita la posibilidad de expedir el número de registro único de alquiler a la finca. En este punto, tal y como se ha analizado anteriormente, los arrendamientos de temporada, 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 obligación de destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente». Del tenor literal de dichas normas estatutarias inscritas, las cuales son fruto de la reunión de voluntades de los propietarios constituyentes del régimen, se desprende una remisión expresa a las limitaciones que establece la Ley de viviendas de renta limitadas en relación con la posibilidad de alquilar las viviendas, limitación que habría resultado igualmente aplicable ante la ausencia de cualquier previsión o remisión estatutaria al respecto.

17-10-2025

B.O.E. 11-2-2026

Registro de Madrid nº 9.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: VIVIENDAS DE RENTA LIMITADA.

No cabe la concesión del NRUa si se trata de viviendas de renta limitada, aunque ya se haya producido su descalificación, existiendo además una cláusula estatutaria que se remite a las limitaciones legales.

En el presente caso, se discute si la obligación de destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente», establecida en el artículo 27 de la Ley de 15 de julio de 1954, excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos de temporada y, por lo tanto, limita la posibilidad de expedir el número de registro único de alquiler a la finca. En este punto, tal y como se ha analizado anteriormente, los arrendamientos de temporada, 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 obligación de destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente». Del tenor literal de dichas normas estatutarias inscritas, las cuales son fruto de la reunión de voluntades de los propietarios constituyentes del régimen, se desprende una remisión expresa a las limitaciones que establece la Ley de viviendas de renta limitadas en relación con la posibilidad de alquilar las viviendas, limitación que habría resultado igualmente aplicable ante la ausencia de cualquier previsión o remisión estatutaria al respecto.

17-10-2025

B.O.E. 11-2-2026

Registro de Madrid nº 9.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: VIVIENDAS DE RENTA LIMITADA.

No cabe la concesión del NRUa si se trata de viviendas de renta limitada, aunque ya se haya producido su descalificación, existiendo además una cláusula estatutaria que se remite a las limitaciones legales.

En el presente caso, se discute si la obligación de destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente», establecida en el artículo 27 de la Ley

de 15 de julio de 1954, excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos de temporada y, por lo tanto, limita la posibilidad de expedir el número de registro único de alquiler a la finca. En este punto, tal y como se ha analizado anteriormente, los arrendamientos de temporada, 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 obligación de destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente». Del tenor literal de dichas normas estatutarias inscritas, las cuales son fruto de la reunión de voluntades de los propietarios constituyentes del régimen, se desprende una remisión expresa a las limitaciones que establece la Ley de viviendas de renta limitadas en relación con la posibilidad de alquilar las viviendas, limitación que habría resultado igualmente aplicable ante la ausencia de cualquier previsión o remisión estatutaria al respecto.

17-10-2025

B.O.E. 11-2-2026

Registro de Madrid nº 9.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLAÚSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula en los estatutos que obliga a destinar las viviendas a hogar.

A la luz de los criterios expuestos, no cabe sino confirmar la calificación del registrador. La obligación estatutaria de destinar las viviendas a «hogar» excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos de corta duración, turísticos o no y, por lo tanto, impide expedir el número de registro único de alquiler para la finca. En este punto, tal y como se ha analizado anteriormente, los arrendamientos de temporada, 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.

17-10-2025

B.O.E. 18-2-2026

Registro de Gandía nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLAÚSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula en los estatutos que obliga a destinar las viviendas a vivienda.

Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece que «las viviendas del edificio, únicamente podrán ser destinadas a dicho fin», es decir, que las viviendas del edificio únicamente podrán ser destinadas al fin de vivienda. De tal reformulación se infiere que, en el contexto de la cláusula citada, el «fin de vivienda», que funciona como complemento circunstancial, no puede significar lo mismo que «las viviendas del edificio», que opera como sujeto de la oración. Tales «viviendas del edificio», según se deduce, podrían en

principio destinarse a otros fines, pero por disposición estatutaria se les impone el fin de vivienda. De los preceptos citados se deduce que la actividad de vivienda se define como residencial, calificativo este que, por su parte, se opone al de comercial. En consecuencia, este Centro Directivo ha reiterado que la prohibición de ejercer actividades comerciales en las fincas integrantes de una propiedad horizontal impide utilizar dichas viviendas como alojamientos turísticos. Consecuentemente, tampoco es posible asignar un número de registro de alquiler de corta duración a una finca sobre la que recaiga la prohibición reseñada.

17-10-2025

B.O.E. 18-2-2026

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLAÚSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula en los estatutos que prohíbe ejercer en ellos industrias, comercios, escuelas, academias, ni en modo alguno cambiar su destino de vivienda a locales comerciales.

Procede ahora resolver el presente recurso a la luz de los criterios recién expuestos. Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece lo siguiente: «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». Como se ha argumentado, la expresa prohibición de realizar cualquier clase de industria y comercio impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma. En consecuencia, no es posible practicar el asiento solicitado 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 (24 de enero de 2007) previa a la reforma de dicho artículo por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

20-10-2025

B.O.E. 18-2-2026

Registro de Vera.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLAÚSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula en los estatutos que prohíbe establecimiento hostelero, domicilio de asociación, ejercicio de actividad profesional, comercial o industrial.

En el presente caso, la calificación ha basado su negativa en la existencia de un precepto estatutario del siguiente tenor: «(...) La vivienda de la cual se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración se ha formado por división horizontal de la finca 21117 de Vera, según la inscripción 3.ª de declaración de obra nueva y división horizontal, de fecha 19

de noviembre de 2001, en la cual consta literalmente lo siguiente: "Normas de comunidad de este edificio. ...Sexta.-Se prohíbe la instalación de cualquier elemento de Academias, establecimiento hostelero, domicilio de asociación, ejercicio de actividad profesional, comercial o industrial..."». En consecuencia, la calificación registral debe mantenerse, pues la prohibición contenida en el precepto estatutario invocado en la nota impide asignar número de registro único de alquiler de uso turístico a la finca registral en cuestión. Recuérdese también -y como ya hemos tenido ocasión de declarar- que un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no implica la validez civil del alquiler turístico en la finca. Será la comunidad de propietarios quien -si lo desea- podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

20-10-2025

B.O.E. 18-2-2026

Registro de Vera.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLAÚSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula en los estatutos que prohíbe establecimiento hostelero, domicilio de asociación, ejercicio de actividad profesional, comercial o industrial.

En el presente caso, la calificación ha basado su negativa en la existencia de un precepto estatutario del siguiente tenor: «(...) La vivienda de la cual se solicita la asignación de número de registro de alquiler de corta duración se ha formado por división horizontal de la finca 21117 de Vera, según la inscripción 3.ª de declaración de obra nueva y división horizontal, de fecha 19 de noviembre de 2001, en la cual consta literalmente lo siguiente: "Normas de comunidad de este edificio. ...Sexta.-Se prohíbe la instalación de cualquier elemento de Academias, establecimiento hostelero, domicilio de asociación, ejercicio de actividad profesional, comercial o industrial..."». En consecuencia, la calificación registral debe mantenerse, pues la prohibición contenida en el precepto estatutario invocado en la nota impide asignar número de registro único de alquiler de uso turístico a la finca registral en cuestión. Recuérdese también -y como ya hemos tenido ocasión de declarar- que un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no implica la validez civil del alquiler turístico en la finca. Será la comunidad de propietarios quien -si lo desea- podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

20-10-2025

B.O.E. 18-2-2026

Registro de Castro Urdiales.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No cabe la concesión del NRUA si no se acredita la preceptiva declaración responsable al ayuntamiento.

En el presente caso la calificación no objeta obstáculo alguno derivado de acuerdos de junta de propietarios o normas estatutarias, y sí, tan solo, la falta de aportación de la declaración responsable ante el Ayuntamiento de Castro-Urdiales que exigiría la Ordenanza Municipal (Boletín Oficial de Cantabria de

13 de febrero de 2015), dictada en desarrollo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios, que ha sido objeto de diversas modificaciones posteriores. El apartado 5.3 de dicha Ordenanza Municipal establece: «La declaración responsable permitirá el inicio de la actividad desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tenga atribuidas el Ayuntamiento. En ningún caso, la declaración responsable autoriza el ejercicio de actividades en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico». Y, relacionado con el anterior, su artículo 4.4 determina: «Si tras examinar la documentación se comprobara que la actividad que se pretende desarrollar no está comprendida dentro del ámbito de aplicación del régimen de declaración responsable, el Ayuntamiento comunicará al interesado que se abstenga de ejercer la actividad, requiriéndole para que solicite la preceptiva licencia conforme al procedimiento correspondiente».

20-10-2025

B.O.E. 18-2-2026

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula en los estatutos que prohíbe establecimiento hostelero, domicilio de asociación, ejercicio de actividad profesional, comercial o industrial.

Para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación: «(...) está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 6 de Marzo de 2007 sobre la finca matriz de la que procede registral 6506 bis que causaron la inscripción 11.^a, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: "Artículo 10.-Obligaciones: Los miembros de la Comunidad se obligan a:...E. Prohibiciones: Destinar la propiedad a fines industriales, comerciales o a explotación agrícola y ganadera.-"». En conclusión, la expresa prohibición de destinar los departamentos a «fines industriales, comerciales» impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma. En consecuencia, no es posible practicar el asiento solicitado 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 (6 de marzo de 2007) previa a la reforma de dicho artículo por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas de eficiencia en materia del Servicio Público de Justicia.

20-10-2025

B.O.E. 18-2-2026

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula en los estatutos que prohíbe establecimiento hostelero, domicilio de asociación, ejercicio de actividad profesional, comercial o industrial.

Para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación: «(...) está sometida a los Estatutos inscritos con fecha 6 de Marzo de 2007 sobre la finca matriz de la que procede registral 6506 bis que causaron la inscripción 11.^a, con anterioridad a la obtención del título habilitante o licencia, en la que consta: "Artículo 10.-Obligaciones: Los miembros de la Comunidad se obligan a:...E. Prohibiciones: Destinar la propiedad a fines industriales, comerciales o a explotación agrícola y ganadera.-"». En conclusión, la expresa prohibición de destinar los departamentos a «fines industriales, comerciales» impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma. En consecuencia, no es posible practicar el asiento solicitado 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 (6 de marzo de 2007) previa a la reforma de dicho artículo por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas de eficiencia en materia del Servicio Público de Justicia.

20-10-2025

B.O.E. 18-2-2026

Registro de Vigo nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la denegación del NRUA si existe una cláusula en los estatutos que establece la prohibición exclusiva de ejercer actividades profesionales.

Debe concluirse que el arrendamiento de corta duración de uso turístico no es una actividad profesional, por lo que no puede considerarse prohibida en los estatutos, pues, como señala el artículo 1283 de nuestro Código Civil, «cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar». En consecuencia, no puede mantenerse el criterio de la registradora: la prohibición exclusiva de ejercer actividades profesionales no impide el arrendamiento de corta duración, ni la asignación del número de registro único de alquiler de corta duración correspondiente.

20-10-2025

B.O.E. 18-2-2026

Registro de Zaragoza nº 11.

USUFRUCTO: EXTINCIÓN EN CASO DE USUFRUCTO VITALICIO.

El usufructo vitalicio no se extingue hasta la muerte del cedente, aunque antes fallezca el cesionario.

No cabe duda de que, el cesionario de un derecho de usufructo está sujeto a las vicisitudes del título constitutivo del derecho de usufructo cedido o transmitido. Las causas de extinción prevista en el título constitutivo del usufructo cedido afectan a éste y determinan su extinción, sin perjuicio de las que se deriven del título de cesión respecto del cesionario. Por lo que, si se trata de a cesión de un usufructo vitalicio, dicho derecho se extinguirá con la

muerte del usufructuario cedente. Claro es que, mediando el pacto de usufructuario y nudo propietario, podría haberse efectuado al tiempo de formalizar la novación subjetiva del usufructo -por cesión onerosa de su titular- una novación objetiva, modificando su duración, y haciéndola coincidir con la vida del último de los cesionarios. La hipoteca del derecho de usufructo constituida por el usufructuario cedente no se extinguiría por fallecimiento del cesionario del usufructo, sino por la muerte de aquél.

21-10-2025

B.O.E. 18-2-2026

Registro de Madrid nº 12.

USO VIVIENDA FAMILIAR EN PROCEDIMIENTO SEPARACIÓN Y DIVORCIO: TRACTO SUCESIVO.

No puede inscribirse el uso si cuando se dicta la sentencia la finca resulta a nombre de un tercero que no ha sido parte en el procedimiento.

Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 19 de septiembre de 2013, la vivienda familiar del matrimonio debe entenderse como aquella que constituye el domicilio de la familia que de común acuerdo haya sido fijado así por los cónyuges, conforme a los artículos 40 y 70 del Código Civil. Es decir, aquél en el que de forma habitual resida la unidad familiar y donde se desarrolle la convivencia de sus miembros. Una vez consignada registralmente la condición de vivienda habitual de la familia, el artículo 1320 del Código Civil impone una singular protección de la vivienda familiar en situación de normalidad matrimonial que no debería quebrar por la sola manifestación del cónyuge en las escrituras por las que concede la opción de compra, y cuyo desenvolvimiento no es suficiente para destruir el carácter de vivienda familiar de la finca registral.

Ciertamente, el derecho atribuido al cónyuge sobre esta vivienda es el del uso de la misma como titular de la custodia de la hija, según las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de enero de 2016 y 29 de noviembre de 2021, se configura como un derecho de carácter familiar, carente de carácter patrimonial y, por tanto, ajeno a la clasificación entre derechos reales y de crédito. Pero, esta Dirección General, en Resoluciones como la de 30 de agosto de 2023 ha reconocido que es un derecho inscribible y, por tanto, con trascendencia real, por lo que debe serle de aplicación los principios hipotecarios en cuanto del mismo se derivan ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda que nacen con la propia sentencia.

Ciertamente, cuando el titular registral dispone de su derecho no existe el derecho de uso y ha manifestado que la vivienda no es su domicilio conyugal. Aunque dicha manifestación fuera falsa, como pretende acreditar la recurrente, no pudiera perjudicar al optante que ejercita su opción de compra confiado en la propia declaración del transmitente. Es cierto que cuando se dicta la sentencia la finca resulta a nombre de un tercero que no ha sido parte en el procedimiento, por lo que, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 27 de junio de 2017, no es inscribible una sentencia recaída en procedimiento de liquidación de sociedad ganancial, en el caso de la Resolución, si la finca está inscrita a nombre de un tercero, sociedad mercantil, que no ha sido parte en el procedimiento.

21-10-2025

B.O.E. 18-2-2026

Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No cabe la concesión del NRUA si no se acredita el cumplimiento de los requisitos administrativos establecidos por la legislación autonómica y local.

La interpretación de la normativa estatal y autonómica determina que para obtener la asignación registral del número de registro de alquiler de corta duración turístico, debe aportarse resolución de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid, pues este es, precisamente, el «documento que acredita que la comunicación o declaración ha sido realizada», en los términos establecidos en el artículo 9.2.a.5.º del Real Decreto 1312/2024. En el presente caso, no se ha acreditado dicha inscripción, y, por ende, no se ha cumplido el requisito establecido en el citado artículo 9. En consecuencia, no cabe sino confirmar la calificación registral.

21-10-2025

B.O.E. 18-2-2026

Registro de Barcelona nº 14.

HIPOTECA: CLÁUSULAS ABUSIVAS.

Se analiza la posible abusividad de la comisión de apertura y de la retención anticipada de todos los intereses ordinarios.

La comisión de apertura ha experimentado una importante evolución jurisprudencial, que explica nuestro Tribunal Supremo en la reciente Sentencia de 17 de junio de 2025. En el supuesto contemplado en el presente expediente, la comprensión material del servicio prestado por el acreedor para justificar el cobro de la comisión de apertura figura en la documentación precontractual aceptada por el prestatario que se detalla en el acta de transparencia reseñada, y, por otra parte, resulta que en la nota de calificación no se ha analizado la posible abusividad de la comisión de apertura de acuerdo con los parámetros expuestos por el Tribunal Supremo y por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Ciertamente una comisión de apertura de 24.539,49 euros en un crédito de 359.322,59 euros pudiera resultar abusivo si se tratara de un préstamo concedido por entidades de crédito, puesto que como dice nuestro Tribunal Supremo oscilan entre 0,25% y 1,50%. Sin embargo, en el presente expediente nos encontramos ante una línea de crédito concedido por entidades que no tienen la consideración de entidad de crédito, de tal modo que el registrador, en su nota de calificación, no ha fijado ningún criterio estadístico por el que se deba considerar objetivamente la comisión de crédito como abusiva (vid. Resolución de 19 de junio de 2018), ni ha examinado los demás requisitos de los que pudiera deducirse, de acuerdo con la doctrina jurisprudencial expuesta, que la comisión de apertura fuera abusiva.

El cobro anticipado de los intereses ordinarios por todo el período antes de su respectivo vencimiento. En este caso, se retiene una cantidad por parte de los acreedores para aplicarla al pago de los intereses según se devenguen mensualmente, lo que tampoco implica que la cantidad entregada al prestatario se inferior a la prestada, retención que se debe encontrar detallada en la correspondiente acta de transparencia material. Por último, si bien es cierto que la retención constituye una garantía que se superpone a la hipotecaria por el concepto de intereses remuneratorios, como dice el registrador calificador, su aplicación solo implicaría que tal responsabilidad quedaría reducida, en caso de impago, a aquellas cantidades retenidas que no hubieren podido aplicarse a tal pago, por lo que tal duplicidad no puede constituir un obstáculo para la inscripción de la hipoteca. En consecuencia, este defecto también debe ser revocado.

22-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Almería nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula en los estatutos que prohíbe destinar los pisos a «destino distinto del de vivienda o ejercicio de una actividad profesional».

Debe por todo ello concluirse que la actividad de arrendamiento turístico no puede ejercerse en una finca integrante de una propiedad horizontal sujeta a la prohibición estatutaria de no destinar los pisos a «destino distinto del de vivienda o ejercicio de una actividad profesional». Consecuentemente, tampoco es posible asignar un número de registro de alquiler de corta duración a una finca sobre la que recaiga la prohibición reseñada, en tanto no se modifique la misma. Por ello, debe confirmarse la calificación registral. por lo que respecta a la aportación de la resolución de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de Andalucía, este Centro Directivo ya ha señalado reiteradamente (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien -si lo desea- puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

22-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de San Cristóbal de La Laguna nº 2-Área metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: EXPROPIACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

Es exigible la constancia del NIF para la inscripción de una finca adquirida por expropiación por la administración expropiante y, al tiempo, de la inscripción del derecho de reversión en favor de los expropiados o de sus causahabientes.

No cabe confundir dos cuestiones que responden a objetivos bien distintos: una de ellas es la necesaria identificación de los intervinientes en un acto o contrato, y otra es la necesidad de reseñar un número de identificación fiscal o número de identificación de extranjero en todo interviniente en un acto inscribible, cuestión ésta que responde exclusivamente a exigencias de carácter tributario. La identificación de los intervinientes ante el notario, o ante la autoridad o funcionario actuante, puede tener lugar, entre otros medios, mediante la exhibición de su documento nacional de identidad, pasaporte, o incluso permiso de conducción, como bien dice la recurrente; pero además, siempre que el acto vaya a ser inscrito en el Registro de la Propiedad, porque tenga por objeto un inmueble o derecho real sobre el mismo, o porque tenga trascendencia tributaria, deberá acreditarse su número de identificación fiscal o número de identificación de extranjero.

El artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria resulta aplicable, siempre que concurra alguno de los presupuestos que en él se contemplan, a cualquier

documento inscribible en el Registro, y no solo a las escrituras notariales. Así se desprende del término «títulos» que emplea el precepto, el cual debe entenderse en sentido amplio, comprensivo de los documentos notariales judiciales, administrativos y, en determinados supuestos, privados; pues limitar la exigencia del número de identificación fiscal exclusivamente a las escrituras públicas supondría restringir notablemente el alcance del deber de colaboración de los registradores en la prevención del fraude fiscal.

Por tanto, los elementos determinantes de la subsunción en el supuesto de hecho de la norma que desencadena la exigencia impuesta en la misma son dos: o bien tratarse de un acto o contrato por el que «se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles», o bien tratarse de un acto o contrato distinto, pero con transcendencia tributaria. En el presente caso, concurre claramente el primero de los supuestos, al tratarse de la inscripción de una finca adquirida por expropiación por la administración expropiante y, al tiempo, de la inscripción del derecho de reversión en favor de los expropiados o de sus causahabientes, concurriendo una clara transcendencia tributaria como después veremos. Si dicha exigencia es aplicable a quienes no se adjudican bienes inmuebles, con mayor razón debe predicarse respecto de quienes, como en el presente caso, van a ser titulares de un derecho real inscribible como es el derecho de reversión.

22-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Avilés n° 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Se analiza las diferentes situaciones en las que puede encontrarse el dominio público a los efectos de su tutela en el expediente del 199 LH.

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

Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

En el caso de este expediente, a la vista del contenido del escrito de oposición remitido por el Ayuntamiento de Illas y su posterior ratificación, manifestando su voluntad de iniciar un nuevo expediente de investigación del dominio público, el registrador deniega la inscripción solicitada, por poder conllevar la misma una invasión del dominio público municipal. Sin embargo, el recurso debe ser estimado y la calificación del registrador debe revocarse. El contenido del escrito de oposición formulado por el Ayuntamiento de Illas no contiene suficiente soporte probatorio para irrogarse la titularidad pública del camino controvertido.

Una vez tramitado, procede clarificar las distintas situaciones en que puede encontrarse la finca registral que linda con dominio público en la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para cohonestar la aplicación de los principios de protección del dominio público del artículo 132 de la Constitución con los de seguridad jurídica y prohibición de la indefensión de los artículos 9.3 y 24.2 de la Constitución, de conformidad con lo señalado por la Resolución de 12 de junio de 2025: a) respecto a fincas colindantes con dominio público deslindado y georreferenciado: el registrador protegerá con su calificación registral cualquier usurpación del dominio público, mediante la aplicación informática homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. b) respecto a las fincas colindantes con dominio público, cuyo deslinde no consta en el Registro de la Propiedad, el registrador tramitará el expediente, pudiendo darse dos situaciones: i) que el expediente de deslinde esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota marginal de inicio del procedimiento de deslinde. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador, para aplicar el principio de protección del dominio público deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, con plano georreferenciado de la porción de superficie de dominio público invadida y solicitud de la práctica de la nota marginal para hacer constar el inicio del expediente de deslinde, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 3 de julio, citada. ii) que el expediente de deslinde no esté iniciado: en este caso, para que la oposición de la Administración pueda ser estimada por el registrador, deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión, tras la recepción de la notificación del Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada, solicitando la práctica de la nota marginal de constancia del inicio del expediente de deslinde. iii) si la Administración no pudiera aportar la resolución dentro del plazo de alegaciones, o el de su prórroga, podrá hacer constar por nota al margen de la última inscripción de dominio la clasificación ambiental, urbanística o administrativa del suelo en el que se ubica la finca registral, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, siempre que identifique la porción de dominio público afectada y acredite que la resolución de clasificación se ha notificado al titular registral de la finca.

22-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de El Campello.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 DE LA LEY 24/2001.

Es necesario que al notario se le presente copia autorizada de la escritura de subapoderamiento.

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un

criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad pueden consultar.

Con relación a la forma de proceder en el juicio de suficiencia notarial en la sustitución de poder, no cabe sino recordar lo que ya expresó este Centro Directivo en Resolución de 25 de octubre de 2016, reiterada por la de 6 de julio de 2022: «Al tratarse de un poder otorgado por vía de sustitución en favor del otorgante, es suficiente que junto a la reseña de la inicial escritura de apoderamiento y de la de sustitución de poder, con indicación de los datos antes referidos, se exhiba únicamente copia autorizada de esta última y se exprese por el notario autorizante de la escritura calificada el juicio de suficiencia congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste.

En relación con esta escritura de subapoderamiento, manifiesta el notario autorizante: no que tiene a la vista copia autorizada de la misma, sino que lo que tiene a la vista es testimonio notarial, indicando también que en la escritura testimoniada se reseña la escritura autorizada el día 5 de septiembre de 2018 por el notario de Barcelona, don Salvador Farrés Ripoll, por la que la mercantil actualmente denominada «Coral Homes, SL», confirió poder a «Servihabitat Servicios Inmobiliarios, SL». Y, por otra parte, nos encontramos con una escritura cuya copia autorizada sí tiene a la vista el notario autorizante, en virtud de la cual, la entidad «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL» confirió poder a don P. M. M., es decir, a quien comparece interviniendo en nombre y representación de «Coral Homes, SL». De ahí la necesidad de que, en el supuesto contemplado, conforme a los fundamentos de Derecho expuestos en los apartados anteriores, se le haya de exhibir al notario autorizante copia autorizada tanto de la escritura de subapoderamiento.

22-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Pontevedra nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula en los estatutos que prohíbe destinar los pisos a actividades de hostelería.

En el caso que motiva este recurso, la cuestión -como ya hemos apuntado- gira en torno al sentido que haya de darse al término estatutario «hostelería». La conclusión que se sigue de lo expuesto es que el concepto de «hostelería», y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas. Y no cabe, en contra de la anterior afirmación, acudir a la normativa tributaria.

22-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Calafell.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: TITULARES DE DERECHOS INSCRITOS O ANOTADOS DESPUÉS DE LA ANOTACIÓN DE EMBARGO.

No requieren una especial notificación los titulares que inscriban su derecho después de la anotación del embargo.

A este respecto hay que recordar que la doctrina de este Centro Directivo señala que es preciso analizar el alcance de la calificación registral de los documentos administrativos. Dispone el artículo 99 del Reglamento Hipotecario: «La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro». Por ello, la calificación del registrador ha de ajustarse a los límites impuestos por el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, sin que pueda por tanto entrar a cuestionar el fondo, el fundamento, de la decisión adoptada.

Atendiendo a la normativa aplicable, el procedimiento de apremio en el ámbito administrativo de la Seguridad Social, si bien con algunas especialidades incluidas en su Reglamento, sigue el esquema y la tramitación recogida en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la realización forzosa de los bienes trabados. De esta manera, el sistema previsto en nuestro procedimiento de ejecución prevé una relación diferente con el proceso en consideración a los anotantes o terceros que adquieren algún derecho con reflejo registral con anterioridad al momento de la expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en comparación a aquéllos que lo verifican una vez expedida y hecha constar la misma por nota marginal.

En el presente caso consta que el actual titular registral de la finca adquirió su propiedad por medio de escritura notaria otorgada el día 1 de agosto de 2024, escritura que fue objeto de inscripción el día 4 de agosto de ese mismo año. La anotación preventiva de embargo en favor de la Tesorería General de la Seguridad Social y la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas se practicaron el día 11 de abril de 2024. Por tanto, el titular registral de la finca conocía la existencia del procedimiento de apremio, no solo porque ya constaba la referida nota marginal de expedición de certificación, sino por la misma anotación de embargo, por lo que no puede ahora exigirse una notificación específica para poder inscribir la certificación del acta de adjudicación y el correlativo mandamiento de cancelación.

22-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Madrid nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No cabe la concesión del NRUA si no se acredita el cumplimiento de los requisitos administrativos establecidos por la legislación autonómica y local.

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»). Por lo tanto, resulta aplicable el artículo 9.2.a).5.º 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.

22-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Vélez-Málaga nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si se prohíbe dedicar las viviendas a pensión.

Procede ahora resolver el presente recurso a la luz de los criterios recién expuestos. Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece lo siguiente: «Se prohíbe especialmente a cada propietario, instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos». El diccionario de la Real Academia Española define, en su cuarta acepción, la palabra pensión como «Casa donde se reciben huéspedes mediante precio convenido», y enumera como sinónimos los de «fonda, pupillage, hostel, hospedería, posada». En consecuencia, y a la vista de las resoluciones antes citadas, no cabe duda de que la prohibición de instalar en las viviendas negocios o pensiones determina la imposibilidad de ejercer en ellas la actividad turística, y, por lo tanto, impide la asignación del número de registro único de alquiler de corta duración turístico correspondiente.

22-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Vélez-Málaga nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si se prohíbe dedicar las viviendas a pensión.

Procede ahora resolver el presente recurso a la luz de los criterios recién expuestos. Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece lo siguiente: «Se prohíbe especialmente a cada propietario, instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos». El diccionario de la Real Academia Española define, en su cuarta acepción, la palabra pensión como «Casa donde se reciben huéspedes mediante precio convenido», y enumera como sinónimos los de «fonda, pupillage, hostel, hospedería, posada». En consecuencia, y a la vista de las resoluciones antes citadas, no cabe duda de que la prohibición de instalar en las viviendas negocios o pensiones determina la imposibilidad de ejercer en ellas la actividad turística, y, por lo tanto, impide la asignación del número de registro único de alquiler de corta duración turístico correspondiente.

22-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si se prohíbe dedicar las viviendas a actividades comerciales.

Con base en la doctrina jurisprudencial y gubernativa citada, no puede sino confirmarse el criterio de la registradora: la prohibición de desarrollar actividades comerciales incluye el alquiler de corta duración turístico y, por tanto, impide asignar número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, salvo previa modificación estatutaria que elimine dicha prohibición.

Según se explica en el escrito de recurso, el 16 de mayo (esto es, previamente a la solicitud de número de registro único de alquiler) se solicitó certificación registral de dominio de la vivienda donde se acreditara que los estatutos o normas que regulan la comunidad de propietarios no contenía la prohibición expresa para ejercer la actividad de alojamiento turístico. En respuesta a dicha solicitud, con fecha 20 de mayo de 2024, se «expidió certificación registral en la que, expresamente, se hace constar que, los estatutos o normas de la comunidad de propietarios en que se integra la finca no contienen prohibición expresa alguna para el ejercicio de actividad de alojamiento turístico, transcribiéndose los asientos registrales pertinentes». La omisión de algún dato en la certificación no prevalece sobre los asientos del Registro, sin perjuicio de la posible responsabilidad del Registrador, en su caso.

22-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Gijón nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRU si se prohíbe dedicar las viviendas a actividades de hospedería.

La consecuencia que se sigue de lo expuesto es que el concepto de «hospedería» abarca también a las viviendas de uso turístico, motivo por el cual la prohibición estatutaria alegada en la calificación resulta aplicable a las mismas. En consecuencia, la asignación de número de registro único de alquiler a la vivienda requeriría de la correspondiente supresión de la prohibición estatutaria inscrita, mediante el otorgamiento de la oportuna escritura de modificación de estatutos y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

22-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Zaragoza nº 2.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO.

No tratándose, por tanto, y respecto de las fincas cuya inscripción se deniega, de la vivienda familiar actual del matrimonio que se disuelve por divorcio, no cabe admitir la inscripción a través del convenio homologado judicialmente.

La cuestión a dilucidar en el siguiente recurso es si pueden ser objeto de inscripción fincas que estrictamente no forman parte del régimen económico-matrimonial común, objeto de liquidación; lo que sí tuvo lugar respecto a la finca registral 10.151 (consorcial, en tanto que adquirida constante matrimonio) y que efectivamente causó la oportuna inscripción registral. Este Centro Directivo, en su Resolución de 8 de junio de 2022, ya estableció que cabe que el contenido de un convenio sea un negocio jurídico complejo y de carácter familiar y oneroso que justifique la inscripción, a favor de ambos cónyuges, de la vivienda familiar, inscrita como privativa de un cónyuge que reconoce aportaciones del otro. La repentina inclusión de nuevos bienes en el patrimonio ganancial -consorcial en este caso- o en la liquidación de bienes comunes, no puede por tanto producirse en el convenio regulador de la liquidación de dicho régimen económico al carecer de justificación o razón para ello, por lo que se trata de un desplazamiento patrimonial ajeno a su propia naturaleza y finalidad, que deberá hacerse fuera de dicho convenio, es decir, en su caso, en escritura pública notarial.

Por ello, si bien si cabe proceder a liquidar el régimen económico-matrimonial transmitiendo o adjudicando bienes privativos, dicha circunstancia debe implicar la extinción de las relaciones económicas o patrimoniales derivadas de la vida en común de los esposos, como pudieran ser las relativas a la adjudicación de la vivienda habitual o de otros bienes adquiridos durante el matrimonio. Por eso, esta Dirección General ha venido dilucidando qué actos o transmisiones cabe inscribir en virtud de un convenio regulador aprobado judicialmente, cuya validez no se discute, y qué actos precisan de una escritura pública otorgada con posterioridad al convenio y sin prejuzgar la validez de éste. En definitiva, sólo son inscribibles aquellos actos que, conforme al artículo 90 del Código Civil, constituyen el llamado contenido típico del convenio regulador, fuera de los cuales, y sin afectar a la validez y eficacia de los actos consignados en un documento que no pierde el carácter de convenio privado objeto de aprobación judicial, su acceso a los libros del Registro requiere su formalización en los títulos establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es decir el documento público notarial, al tratarse de un acto voluntario y consciente celebrado por los interesados, fuera de una contienda o controversia entre los mismos.

No tratándose, por tanto, y respecto de las fincas cuya inscripción se deniega, de la vivienda familiar actual del matrimonio que se disuelve por divorcio, no cabe admitir la inscripción a través del convenio homologado judicialmente; siendo preceptivo vehicular la transmisión (de las tres fincas en cuestión, adquiridas en estado de solteros) a través del título pertinente: la escritura pública notarial.

22-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Torrevieja nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AURORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

No cabe la concesión del NRUA si no consta el acuerdo de la comunidad de propietarios, siendo la licencia administrativa posterior a la entrada en vigor de la reforma legal.

El recurso no puede prosperar, debiendo confirmarse la calificación recurrida tendida la fundamentación que expresa; en especial en estos dos preceptos de la vigente Ley sobre propiedad horizontal: - su artículo 17.12, a cuyo tenor: «12. El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba 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, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación». - y su disposición adicional segunda: «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». Como resulta del relato de antecedentes, a la solicitud de asignación se acompañó - nueva- licencia para uso turístico de fecha 15 de mayo de 2025, posterior, por tanto, a la fecha de entrada en vigor de Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, sin que consiguientemente puedan desplegar su eficacia, en este caso, las previsiones de la citada disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal.

23-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Barcelona nº 8.

PROHIBICIONES DE DISPONER: ACTOS DISPOSITIVOS BASADOS EN ASIENTOS ANTERIORES A LA PROHIBICIÓN.

No cabe la concesión del NRUA si no consta el acuerdo de la comunidad de propietarios, siendo la licencia administrativa posterior a la entrada en vigor de la reforma legal.

Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía (vid. Ley 482 del Fuero Nuevo de Navarra), de tutela (hasta que los hijos lleguen a determinada edad), para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. A «sensu contrario», si cuando el titular otorgó el acto dispositivo no tenía limitado su poder de disposición, por no haberse aún otorgado la referida prohibición, dicho acto sí sería válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, si bien la inscripción de tal acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer. Las prohibiciones de disponer adoptadas en los procedimientos penales y administrativos, mediante las cuales se pretende garantizar el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición.

Constituye también doctrina de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar. Sin embargo, este criterio habría que adecuarse a la ya citada doctrina de este Centro Directivo más reciente, que diferencia las anotaciones preventivas penales y administrativas de las civiles o voluntarias, considerando que, aun pudiendo practicarse la anotación del embargo -factor común a todas ellas-, no cabría inscribir la adjudicación derivada del mismo, mientras no se levante la prohibición, si se trata de prohibiciones penales o administrativas en las que prevalece el componente de orden público, siendo aquí el cierre total.

Respecto a la inscripción de los actos dispositivos de fecha posterior al acceso registral de la medida cautelar, pero basados en asientos anteriores a la misma, procede realizar también esa doble diferenciación, atendiendo a la doctrina establecida por este Centro Directivo en las recientes Resoluciones de 3 de octubre y 17 de diciembre de 2024.

En el supuesto del presente expediente las prohibiciones de disponer se dictaron con fechas 29 de noviembre de 2022 y 7 de diciembre, respecto de la primera anotación; y 14 de julio de 2023 y 6 de julio de 2023, respecto de la segunda. Las anotaciones de prohibición de disponer se practicaron el 3 de enero la primera y el 30 de agosto la segunda. La compraventa en ejecución de la opción de compra se formalizó en escritura autorizada por el notario de Cardedeu, don Enrique García Castrillo, el día 14 de diciembre de 2023, es decir muy posterior no sólo a las fechas de los mandamientos de prohibición de disponer, sino también muy posteriores a las anotaciones practicadas.

23-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Boadilla del Monte.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES AL DERECHO QUE SE DECLARA NULO.

Para la cancelación de las cargas posteriores es preciso que sus titulares hayan sido llamados al procedimiento, a menos que el juez valore las circunstancias y considere que no concurre indefensión.

El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a los resultados de un procedimiento que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral de actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

El presente recurso tiene por objeto determinar si procede la cancelación de un derecho de superficie, así como su posterior gravamen hipotecario, por la declaración judicial firme de su nulidad, resultando que el acreedor hipotecario no ha sido parte del procedimiento. La resolución del derecho de superficie debe conllevar la extinción de la hipoteca inscrita con posterioridad. Ahora bien, en la medida que no es una causa automática -como sería el transcurso del plazo- y dado que puede existir la obligación de consignación, o cualquier otra causa obstativa que hubiera podido alegar el acreedor hipotecario como consecuencia de la resolución del derecho de superficie hipotecado, debe concluirse la necesidad de llamamiento al proceso de los titulares de cargas posteriores. Solamente hubiera podido hacerse la resolución sin notificación al acreedor hipotecario si se hubiera anotado la demanda de resolución y la hipoteca hubiera sido posterior a dicha anotación, pues entonces el acreedor hipotecario hubiera tenido conocimiento con anterioridad del pleito existente, y podría haber comparecido en el mismo, oponiéndose a la resolución solicitada.

Sin embargo, resulta de manera expresa en la diligencia de ordenación de 30 de octubre de 2024 que la entidad acreedora, Caixabank, SA, no ha sido parte del procedimiento, pero también resulta la posible falta de legitimación de la misma para ser parte del procedimiento y, especialmente, el efectivo conocimiento del procedimiento penal como consecuencia de la expedición de la certificación de ejecución hipotecaria. Tal certificación fue expedida el 1 de diciembre de 2016 figurando en la misma tanto la anotación de prohibición de disponer letra A, prorrogada por las anotaciones letras C y E, ordenadas en el seno del procedimiento que concluyó con la sentencia 8/2022, como la anotación de embargo letra B, prorrogada por las anotaciones D y F, acordando el embargo del derecho de superficie acordado por el mismo Juzgado en las mismas diligencias previas.

Por tanto, habiendo tenido efectivo conocimiento el acreedor hipotecario del procedimiento que declaró la nulidad del derecho de superficie en el año 2016, resultando acreditado que órgano judicial ha valorado expresamente la participación del acreedor en el procedimiento, y habiendo ordenado de manera expresa tal cancelación, no puede ser confirmada la calificación recurrida, debiendo dar el registrador recurrido estricto cumplimiento al mandato judicial contenido en la anteriormente referida Sentencia firme.

23-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Calp.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si se prohíbe dedicar las viviendas a actividades comerciales o industriales.

Existiendo una cláusula estatutaria que prohíbe variar el destino de las viviendas, las cuales deben de tener este uso, y no se podrán dedicar a fines o explotaciones comerciales o industriales, no cabe la asignación del NRUA. De lo anteriormente expuesto, se concluye que la posibilidad de asignación de número de número de registro de alquiler de corta duración, que establece la sujeción a su obtención a lo dispuesto en el citado Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, impone, para su obtención, que no resulte del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles la existencia de resolución obstativa alguna; incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

23-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Armilla.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No cabe la práctica del asiento de presentación de una instancia en la que solicita el complemento o rectificación del asiento de una finca registral.

La presente resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de una instancia en la que solicita el complemento o rectificación del asiento de una finca registral. Si la pretensión del recurrente es obtener la rectificación del registro debe seguirse los procedimientos legales procedentes (artículo 40 de la ley hipotecaria). Cabe recordar la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009) que, ya antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló que la instancia privada no es el documento inscribible, sino que «la misma lo único que representa es la solicitud y la voluntad de varios copropietarios de cambiar la descripción de la finca, ya que el título de la rectificación debe entenderse que sería el documento notarial, judicial o administrativo en que fundara inmediatamente su derecho el solicitante de la rectificación (cfr. artículos 3 de la ley y 33 de su Reglamento)», lo que no ocurre en el presente caso.

23-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Madrid nº 27.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No cabe la concesión del NRUA si no se acredita el cumplimiento de los requisitos administrativos establecidos por la legislación autonómica y local.

Procede confirmar la calificación del registrador. La licencia de uso turístico para el municipio de Madrid consiste en un documento, emitido por un técnico competente tras una inspección en la finca, quien certifica que la vivienda cumple con los parámetros del artículo 17 bis del Decreto 79/2014. En

consecuencia, resulta aplicable el artículo 9.2.a).5.º 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.

23-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Igualada nº 2.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NULIDAD POR CLÁUSULAS ABUSIVAS.

Hallándose la finca inscrita a favor de tercero ajeno al procedimiento de ejecución, no cabe anular esa inscripción por declaración de nulidad por existencia de cláusulas abusivas si en el procedimiento no ha intervenido dicho tercero.

Constando al tiempo de la calificación del título judicial presentado que existen titulares registrales que no han sido parte en el procedimiento judicial que da lugar a la resolución no cabe sino rechazar la inscripción para evitar que frente a estos, protegidos por la legitimación registral que presume la existencia y exactitud de sus títulos, se haga efectiva una decisión recaída en procedimiento en el que no han tenido intervención. 3. La recurrente afirma que se debe valorar el hecho de que, a su juicio, tanto la ejecutante -Bankia, SA, hoy Caixabank, SA-, como la actual titular registral -Coral Homes, SLU- son la misma persona, o están vinculadas de modo tal que claramente se cumpliría el principio de tracto y de intervención en el procedimiento de la actual titular. Ahora bien como ya afirmó esta Dirección General en la citada Resolución de 22 de abril de este año, reiterando una doctrina firmemente asentada, no puede el registrador extender las consecuencias del sobreseimiento más allá de lo que el propio órgano jurisdiccional lo ha extendido; los más elementales principios de seguridad jurídica, defensa del titular inscrito, y desde luego el principio de separación de poderes que rige nuestra convivencia imponen que en ningún caso sea el registrador, con los muy limitados elementos probatorios de que dispone, el competente para «levantar el velo» en las personas jurídicas, competencia ésta que reside en manos exclusivas de los tribunales de Justicia.

Por tanto, en el presente supuesto y desde el punto de vista registral, decretado el sobreseimiento de una ejecución hipotecaria por razón de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, estando ya inscrita no sólo la adjudicación de la finca hipotecada en favor del cesionario de remate en subasta, sino además inscrita una segunda transmisión en favor de un tercero, sin que este tercero haya tenido intervención en el procedimiento, y no habiendo pronunciamiento judicial previo de levantamiento del velo, en el caso de que procediera, ni tratándose tampoco de un supuesto de transmisión universal, ni encuadrable en ninguna de las excepciones legalmente admitidas al principio del tracto sucesivo, no cabe sino confirmar la calificación registral desfavorable por aplicación de la doctrina de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de mayo de 2022 y del tracto sucesivo registral recogido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

24-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Villajoyosa nº 2.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Es procedente denegar el asiento de presentación de una solicitud de NRUA presentada en registro no competente.

En el supuesto que motiva el presente expediente, de la denegación del asiento de presentación se deduce que la solicitud del interesado se refiere «una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente», en palabras del artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria. Y, como señala también el artículo 420.2 del Reglamento Hipotecario, «los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: (...) 2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios». Como se deriva del apartado f) del artículo 2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, se ha de tramitar por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler, registros en donde se hará constar el número de registro asignado al mismo. En consecuencia, el recurso debe ser desestimado.

24-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Noia.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Es procedente denegar el asiento de presentación de una instancia privada por la que se pide que se tome nota marginal informativa sobre inexistencia de servidumbre de paso.

El procedimiento registral no es un procedimiento administrativo y que, tanto el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 3 de enero de 2011, como la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes Dirección General de los Registros y del Notariado) en Resoluciones como la 23 de abril de 2024, han reconocido que la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas, particularidades que justifican su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. De ahí que no sea posible aplicar de forma supletoria la legislación de procedimiento administrativo, salvo en los casos en los que exista una remisión específica.

El recurso debe ser desestimado. El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria manifiesta que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)». Mediante el escrito, cuyo asiento de presentación ha sido denegado, el recurrente pretende que se tome nota marginal informativa sobre inexistencia de servidumbre de paso, sobre el acceso a su finca de un tercero y sobre su oposición a tal uso, solicitando asimismo que se requiera a dicho tercero. Dicha pretensión no se encuentra incluida en ninguna de las posibles excepciones por la que nuestra legislación hipotecaria permite el acceso de documentos privados. Sin que tampoco esté prevista en nuestro ordenamiento la práctica de un asiento registral con el contenido que solicita el interesado.

24-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Alcalá de Henares nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA para destino turístico si se prohíbe dedicar las viviendas a actividades artísticas o industriales, pero sí cabría para arrendamientos de temporada.

Procede ahora resolver este recurso a la luz de los criterios recién expuestos. Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece lo siguiente: «Queda, pues, prohibido el ejercicio de cualquier actividad industrial, así como las de carácter mercantil o artística en cuanto comporten apertura de oficina, despachos o centros que lleven consigo la presencia de empleados, afluencia de público, clientes, huéspedes, pacientes, alumnos». El artículo estatutario citado no impone la obligación de destinar las viviendas a hogar o residencia permanente de sus propietarios o inquilinos, lo cual efectivamente impediría asignar número de registro único de alquiler, turístico o no turístico (cfr. Resoluciones de 18 de junio y 10 de julio de 2025). Al igual que tampoco excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos de temporada, como el arrendamiento a estudiantes durante el año académico, en la medida en que éste no encaja dentro de la actividad mercantil de hospedaje anteriormente analizada. En consecuencia, la calificación registral no puede mantenerse: la prohibición contenida en el artículo 8 de los estatutos no impide asignar número de registro único de alquiler de uso no turístico a las cuatro habitaciones de la finca registral.

24-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Madrid nº 37.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No cabe la concesión del NRUA si no se acredita el cumplimiento de los requisitos administrativos establecidos por la legislación autonómica y local.

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. En consecuencia, resulta aplicable el artículo 9.2.a).5.º 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. No obsta a esta conclusión la alegación del recurrente relativa a una supuesta imposibilidad técnica y jurídica de obtener la referida licencia, por haber suspendido el Ayuntamiento de Madrid la emisión de las mismas.

24-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Bilbao nº 8.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe cláusula que lo prohíba en los estatutos aprobada e inscrita antes de la obtención del título administrativo habilitante.

En el supuesto que motiva este recurso, la denegación tiene su base en la siguiente prohibición estatutaria: «Está prohibido el ejercicio de la actividad de pisos y apartamentos turísticos en todas las viviendas de la comunidad». Prohibición derivada de un acuerdo de junta adoptado el día 2 de octubre de 2023 e inscrito en el Registro de la Propiedad el día 8 de octubre de 2023, esto es, con anterioridad a la concesión de la titulación administrativa alegada y aportada, que data de 24 de junio de 2024. Como consecuencia de lo expuesto, sólo cabe confirmar el criterio de la calificación registral: la prohibición estatutaria resulta oponible al recurrente puesto que tanto la adopción del acuerdo (2 de octubre de 2023) como su inscripción registral (8 de octubre de 2023) son previas a la fecha de la Resolución de inscripción de inicio de actividad en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, que data de 24 de junio de 2024. La asignación de número de registro único de alquiler de uso turístico exigiría, por tanto, la previa modificación estatutaria y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

27-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Lepe.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe cláusula que lo prohíba en los estatutos.

De lo anteriormente expuesto, resulta que la prohibición contenida en los estatutos comprende claramente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial y, por tanto, impide la asignación de número de registro de alquiler de corta duración. Qué duda cabe que la que motiva y es objeto de la presente, ha de dilucidarse únicamente con base en la aplicación de la normativa civil, la cual, en este caso, también ha de seguir, dada la necesaria intervención administrativa en la materia, los parámetros que ha delimitado esta última regulación.

27-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Zaragoza nº 3.

ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

No puede denegarse la inscripción si en la venta de un trastero se manifiesta que la finca está arrendada, pero que consta en dicho contrato la renuncia expresa por parte de la parte arrendataria a los derechos de tanteo y retracto sobre la vivienda.

Así las cosas, y antes de entrar a analizar el fondo de la presente Resolución, es preciso hacer referencia, en primer término, al hecho de que, al escrito de interposición del recurso, se ha acompañado una fotocopia del contrato de arrendamiento de fecha 14 de julio de 2023 (se entiende el referido a las fincas transmitidas). Al margen, como veremos, de su necesaria -o no- aportación para la resolución del caso, lo cierto es que no es el recurso la vía adecuada para tratar de aclarar los defectos apreciados en la calificación, aportando nuevos documentos que en su día no lo fueron para ser calificados por el registrador.

Para centrar adecuadamente la cuestión debatida conviene transcribir literalmente la cláusula referida a la situación arrendaticia que consta en la escritura calificada: «Situación arrendaticia: Manifiesta la parte vendedora que está arrendada a don J. M. V. M. y doña H. I. V. G. en virtud de contrato de fecha 14 de julio de 2023. Si bien declaran que consta en dicho contrato la renuncia expresa por parte de la parte arrendataria a los derechos de tanteo y retracto sobre la vivienda, por lo que conforme a la doctrina de la Dirección General queda acreditada tal circunstancia».

En un plano teórico podrían darse dos situaciones respecto del trastero (finca registral independiente) transmitido: bien que el trastero se hubiera cedido como accesorio de la vivienda (en cuyo caso tendría plena aplicación lo establecido en el transcrito, artículo 2.2. de la Ley de Arrendamientos Urbanos). Bien que no se diera este supuesto. Una Resolución no puede basarse en especulaciones, toda vez que esas circunstancias que llevarían a la conclusión de que el arrendamiento de ambas registrales es conjunto, al ser accesorio el trastero de la vivienda (y en teoría haberse fijado un precio global), donde han de quedar perfectamente explicitadas (con o sin el soporte documento que el notario estimara conveniente, pues bastarían las declaraciones de las partes) es en la escritura calificada; algo que aquí no ha sucedido.

27-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Archidona.

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

Los motivos en los que el registrador funda su negativa no permiten concluir que estamos ante certezas que permitan denegar el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199.

La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

El inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que tiene por finalidad inscribir la georreferenciación de las fincas registrales, la cual a su vez determina la ubicación, delimitación y superficie precisa de cada finca, solo se puede denegar de raíz, como resulta de la Resolución de 17 de junio de 2025, en aquellos casos en los que claramente se aprecie desde el

principio, por ejemplo, mediante el empleo de la aplicación gráfica registral homologada, que su tramitación estaría condenada al fracaso. Y tanto si suspende, como si deniega la pretensión inicial, siempre es posible que el promotor pida la inscripción parcial reducida, es decir, de un recinto recortado o más pequeño (nunca más grande), que el que se contenía en su pretensión inicial, que fue el que motivó asiento de presentación, y por el que tiene ganada la prioridad mientras dure el asiento de presentación.

Como ha tenido ocasión de manifestar reiteradamente esta Dirección General (vid., por todas, Resoluciones de 7 de noviembre de 2016, 23 de febrero de 2022, 22 de mayo de 2023 ó 16 de octubre de 2024), siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el caso que nos ocupa, los motivos en los que el registrador funda su negativa no permiten concluir que estamos ante certezas que permitan denegar el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el cual está destinado, precisamente, a que con las notificaciones y posibles alegaciones de colindantes y terceros puedan ser finalmente confirmadas o disipadas tales dudas.

27-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Benalmádena nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe cláusula que lo prohíba en los estatutos.

Con referencia a la calificación, es de significar que la recurrente, como se ha reseñado más arriba, centra básicamente sus alegaciones en cuestiones de índole administrativa (que el registrador no cuestiona, ni trata ni objeta, en su nota); y respecto del obstáculo que indica la nota no lo combate, expresando en el escrito de recurso: «(...) sin perjuicio de la cuestión relativa a los estatutos, debe tenerse en cuenta que la vivienda ya dispone de número de Registro Turístico emitido por la Junta de Andalucía desde el 11 de marzo de 2024, conforme a lo dispuesto en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas con fines turísticos en Andalucía». Por consiguiente, a la vista de las alegaciones de la recurrente, y sin olvidar que, como este Centro Directivo ha declarado reiteradamente, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso), de existir, se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca, se impone necesariamente la desestimación del recurso; sin que este Dirección General pueda entrar a analizar otras cuestiones que podrían plantearse, a la vista, entre otras, de su Resolución de 24 de julio de 2025.

27-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe cláusula que prohíba ejercer industrias.

La expresa prohibición estatutaria establecida para los departamentos: «no podrán ejercerse industrias», impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma. En consecuencia, no es posible practicar el asiento solicitado 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; debiendo tener en cuenta que la inscripción de la prohibición estatutaria (24 de octubre de 1975) es anterior en el tiempo a la reforma de dicho artículo por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, circunstancia que también afectaría a una eventual aplicación del artículo 7.2 de dicha ley.

27-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe cláusula que prohíbe ejercer actividades comerciales.

Con base en la doctrina jurisprudencial y potestativa citada, no puede sino confirmarse el criterio de la registradora: la prohibición de desarrollar actividades comerciales incluye el alquiler de corta duración turístico y, por tanto, impide asignar número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, salvo previa modificación estatutaria que elimine dicha prohibición.

27-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Estepona nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe cláusula que prohíbe ejercer actividades comerciales.

Este Centro Directivo ha reiterado que la prohibición de ejercer actividades comerciales en las fincas integrantes de una propiedad horizontal impide utilizar dichas viviendas como alojamientos turísticos. Y ello, como ya se ha señalado, aunque efectivamente se trate de entidades descritas en el título constitutivo de la propiedad horizontal como «viviendas» y que efectivamente hayan obtenido la calificación de «vivienda», cumpliendo los requisitos administrativos pertinentes (cfr. licencia o declaración responsable, sin perjuicio de las posibles limitaciones estatutarias).

27-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Ávila nº 1.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No cabe la rectificación de un asiento registral sin el consentimiento del titular registral.

En el presente caso, en cuanto al fondo del recurso, mediante instancia privada, junto con los documentos que la acompañan, suscrita por la actual titular registral, causahabiente de la titular registral en su día expropiada, se pretende practicar la rectificación de superficie de una finca expropiada -propiedad de la recurrente, según Registro-, la rectificación de superficie de la resultante de la expropiación -propiedad del Estado, según Registro-, así como la constancia registral de una serie de derechos en los términos que se desprenden tanto de la instancia presentada como del escrito de recurso, todo ello, según la mencionada instancia y el posterior recurso contra la calificación suspensiva, sobre la base del error que se dice cometido por el registro al tiempo de practicar la pertinente inscripción de expropiación forzosa.

Es doctrina de este Centro Directivo que si la finca afectada por la expropiación figura inscrita tras la misma con una superficie determinada y en la documentación ahora presentada se manifiesta ser otra la superficie en cuestión, no puede admitirse sin más la manifestación del presentante de que la superficie expropiada es inferior y que, por tanto, se ha expropiado menor superficie; siendo preciso el consentimiento del titular registral de la finca a la que afectaría la reducción de cabida, en este caso, de la Administración expropiante y a cuyo favor figura inscrita la finca resultante a que afectaría la reducción de cabida de hacer constar la mayor cabida de la expropiada.

27-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Algeciras nº 2.

PARCELACIÓN DE FINCAS: INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD.

Se aplica la doctrina clásica sobre la inscripción de segregaciones por antigüedad.

Este Centro Directivo a la hora de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro, de un documento público que acredita la práctica de una división realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula, y que se produjo en fecha, en que la legislación aplicable no exigía licencia para las mismas o que, exigiéndola, no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales ha sostenido que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior -cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil-.

La propia jurisprudencia ha reconocido el hecho de que las divisiones o segregaciones sigan el régimen general que es el de cualquier obra o actuación ilegal frente a la que no puedan adoptarse medidas de restauración de la legalidad urbanística, a saber, una situación que presenta similitudes a la de

«fuera de ordenación». Ciertamente, se trata de una doctrina que permite compatibilizar, por un lado, el reconocimiento de los derechos adquiridos válidamente por los propietarios y, en principio, consolidados desde un punto de vista urbanístico -vid. el Preámbulo del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, sobre el fundamento de la reforma del artículo 20 de la anterior Ley de suelo-, con la función preventiva que desempeñan tanto notarios como registradores en el control de legalidad urbanística de los actos de parcelación. Este último caso de parcelaciones de cierta antigüedad, según se razona, presenta semejanzas con la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones que acceden registralmente por la vía del artículo 28.4 de la actual Ley de Suelo.

En el caso particular de este expediente, a la vista de la doctrina expuesta, debe confirmarse el defecto objeto de recurso en cuanto a la exigencia de licencia o la declaración de su innecesariedad, o al menos, como se ha expuesto, una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística que se hubiese podido infringir y, por tanto, del carácter consolidado de la parcelación que justifique la no exigencia de licencia. No resulta acreditado en el presente expediente un pronunciamiento explícito del órgano con competencia urbanística que implique un reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcela en los términos que resultan de la doctrina reiterada de esta Dirección General.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo, que habrá de ser observado en cualquier caso, en especial, el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio -como norma adjetiva o procedimental- en cuanto al deber del registrador de remitir copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente para que adopte el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio -cfr. Resolución de 25 de abril de 2014-.

28-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Motril nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

Para resolver sobre la oponibilidad de la cláusula estatutaria es preciso que el registrador se pronuncie sobre la validez del acuerdo que la estableción y sobre su vigencia temporal.

Dada la trascendencia que presenta en este supuesto el momento temporal en que se considera adoptado el acuerdo por la junta de propietarios, ya que, siendo la inscripción de la vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Andalucía de fecha 22 de mayo de 2024, la recurrente sostiene que el acuerdo no puede entenderse adoptado hasta el día 27 de mayo de 2024 por no haberse alcanzado la mayoría calificada necesaria en la junta celebrada el 27 de abril, no podemos sino concluir que el análisis temporal de la oponibilidad exige la previa calificación por parte del registrador de la validez del acuerdo de modificación estatutaria por el que se introduce tal prohibición y el momento en el que éste se entiende adoptado. Finalmente, precisar que el registrador se allana a la solicitud de la recurrente de que «se deje sin efecto la revocación del número de registro de alquiler de corta duración asociado a la finca (...)» y «se restablezca la constancia registral del uso turístico de dicha vivienda», puesto que reconoce que indebidamente se procedió a la revocación automatizada del número de registro único de alquiler generado con carácter provisional por la sola solicitud presentada procediendo al restablecimiento de ese número de registro único de alquiler provisional ya generado.

28-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Arzúa.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: SIMULACIÓN DE TÍTULOS.

No puede hablarse de títulos ad hoc por el hecho de que la compradora en el segundo título hubiera podido ser adjudicataria en la herencia que opera como título previo.

En la resolución de este expediente debe partirse de la reiterada doctrina de este Centro Directivo, según la cual no supone una extralimitación competencial, sino todo lo contrario, 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.

El título inmatriculador es la escritura pública de compraventa fechada el 16 de junio de 2025, la cual ha sido otorgada por persona que acredita su adquisición, también por título público -mediante escritura de herencia autorizada el día 13 de septiembre de 2024-; debiendo entenderse que ha transcurrido más de un año entre ambas adquisiciones, pues es doctrina de este Centro Directivo, conforme a los artículos 657 y 989 del Código Civil, que en las adquisiciones hereditarias el plazo del año a que se refiere el artículo 205 de la Ley Hipotecaria se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, que en el presente caso acaeció el día 15 de febrero de 2023. Acreditados, pues, los presupuestos objetivos exigidos por la norma, las dudas manifestadas por la registradora no pueden reputarse suficientes para denegar la inmatriculación pretendida.

En efecto, el argumento principal de la calificación -la supuesta circularidad de los títulos- parte de la idea de que el mismo resultado podría haberse alcanzado adjudicando directamente la finca a doña R. G. B. en la partición hereditaria. Tal razonamiento, sin embargo, no basta por sí solo para desvirtuar la validez y eficacia de las transmisiones otorgadas, ni para calificar de artificiosa una secuencia negocial perfectamente posible dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad reconocida por el artículo 1255 del Código Civil.

28-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Madrid nº 27.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No cabe la concesión del NRUA si no se acredita el cumplimiento de los requisitos administrativos establecidos por la legislación autonómica y local.

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. En consecuencia, resulta aplicable el artículo 9.2.a).5.º

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.

28-10-2025

B.O.E. 23-2-2026

Registro de Madrid nº 27.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No cabe la concesión del NRUA si no se acredita el cumplimiento de los requisitos administrativos establecidos por la legislación autonómica y local.

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. En consecuencia, resulta aplicable el artículo 9.2.a).5.º 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.

29-10-2025

B.O.E. 26-2-2026

Registro de Madrid nº 48.

SOCIEDADES MERCANTILES: PAGO DE DIVIDENDOS.

No hay obstáculo en que la sociedad acuerde el pago en especie de los dividendos reconocidos en favor del socio.

Así las cosas y comenzando por el primero de los dos citados defectos, tiene razón el recurrente cuando rebate en su escrito el obstáculo que la nota, pone de relieve en relación con el pago en especie, y a cuenta, de dividendos aun no acordados; defecto que, recordemos, reza así: «(...) el pago en especie de unos futuros dividendos basados en el beneficio al cierre del año 2024 de unas cuentas no aprobadas. Esto no es posible atendiendo a la regulación de la materia que resulta de la Ley de Sociedades de Capital: Conforme el artículo 272 TR de la Ley de Sociedades de Capital».Efectivamente, y a tenor de lo que determina el artículo 278 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y pese a lo afirmado en la nota, dicho texto legal no veda la distribución a cuenta de dividendos. Es evidente que a la operación formalizada en la escritura no se le pueden oponer las tachas que expresa la calificación, pues esta parte de una premisa errónea, cual es no haber tenido en consideración, al formularla, el artículo 278 de la Ley de Sociedades de Capital.

s evidente que a la operación formalizada en la escritura no se le pueden oponer las tachas que expresa la calificación, pues esta parte de una premisa errónea, cual es no haber tenido en consideración, al formularla, el artículo 278 de la Ley de Sociedades de Capital.

29-10-2025

B.O.E. 26-2-2026

Registro de Madrid n° 24.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TERCER POSEEDOR.

Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor con título inscrito en fecha anterior a la presentación de la demanda. Debe respetarse en la adjudicación lo establecido en el art. 671 LEC.

Respecto del primero de los defectos objeto de recurso, no cabe sino confirmarlo de conformidad con la doctrina de este Centro Directivo. En aplicación del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento». El art. 685 LEC establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados "siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes", precepto este que entendido según el art. 24 CE nos lleva a la conclusión de que la situación de litis consorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria.

El segundo defecto consiste en que se ha adjudicado la finca que constituye la vivienda habitual del deudor al acreedor ejecutante por el 60% del valor de tasación, con lo cual, según el registrador, vulnera lo establecido en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En el presente caso, teniendo en cuenta que la cantidad adeudada por todos los conceptos es superior al setenta por ciento del valor de tasación (de hecho, se hace constar que quedan pendientes 26.698,90 euros por costas y gastos), la aplicación literal del precepto transcrito lleva consigo la confirmación del defecto recogido en la nota de calificación. No obsta a ello la doctrina dimanante de las Sentencias número 866/2021, de 15 de diciembre, y 869/2021, de 17 de diciembre, de la Sala Primera del Tribunal Supremo, relativas al alcance de la calificación del registrador respecto de los documentos judiciales, puesto que en el presente caso se trata tan solo de aplicar literalmente un precepto legal, sin necesidad, como sí ocurría en los supuestos analizados en dichas sentencias, de realizar una interpretación alternativa a la sostenida por el letrado de la Administración de Justicia.

6-11-2025

B.O.E. 26-2-2026

Registro de Inca n° 1.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Se reitera que la rectificación de errores de concepto ha de realizarse conforme al art. 217 LH.

Tiene por objeto el presente recurso determinar si procede estimar las alegaciones formuladas por el titular registral de dos fincas registrales respecto de la subsanación un arrastre de cargas erróneamente practicado al omitir el gravamen de una servidumbre proveniente de una finca matriz. Tal cuestión ha sido ya resuelta tanto por la doctrina de este Centro Directivo como por la propia jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo. Así, la Sentencia de 28 de febrero de 1999 del Tribunal Supremo dispuso, en un supuesto de rectificación del arrastre de una sustitución fideicomisaria, que «es aplicable al respecto el art. 327 del Reglamento Hipotecario: "Se considera error de concepto el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro". Los datos obrantes en el Registro los constituyen las anteriores inscripciones "Apreciación equivocada" de los datos registrales se ha producido en el supuesto fáctico que nos ocupa, por cuanto partiendo de la constatación de una sustitución fideicomisaria (inscripción primera) se expresa, en la inscripción segunda, que la finca está libre de cargas. A este error de concepto le es aplicable el art. 217 de la Ley Hipotecaria: "Los errores de concepto cometidos en inscripciones.... cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador o una providencia judicial que lo ordene".

En efecto, la realidad tabular del presente expediente obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, concretamente la oposición a una rectificación ya practicada, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

6-11-2025

B.O.E. 26-2-2026

Registro de Barcelona nº 30.

COMPRAVENTA: DETERMINACIÓN DEL PRECIO.

La determinación del precio puede quedar pendiente de un suceso futuro, siempre que no dependa de la exclusiva voluntad de una de las partes.

Con carácter general nuestro Código Civil, en su artículo 1273, en relación con el objeto de las obligaciones, determina que «el objeto de todo contrato debe ser una cosa determinada en cuanto a su especie. La indeterminación en la cantidad no será obstáculo para la existencia del contrato, siempre que sea posible determinarla sin necesidad de nuevo convenio entre los contratantes». Más específicamente, en relación con el contrato de compraventa, el artículo 1447 del Código Civil dispone que «para que el precio se tenga por cierto bastará que lo sea con referencia a otra cosa cierta, o que se deje su señalamiento al arbitrio de persona determinada. Si ésta no pudiere o no quisiere señalarlo, quedará ineficaz el contrato».

7-11-2025

B.O.E. 26-2-2026

Registro de Alcoy.

HERENCIA: DESHEREDACIÓN.

Puede entenderse que el límite de edad para ser susceptible de resultar desheredado es el de catorce años.

La desheredación es una institución mediante la cual el testador, en virtud de un acto o declaración testamentaria expresa, priva voluntariamente de su legítima a un heredero forzoso, con base en una de las causas tasadas establecidas en la Ley. Para inscribir la adjudicación hereditaria en caso de desheredación de algún legitimario es necesario que se cumplan los siguientes requisitos que, entre otros, son propios de toda desheredación: a) que dicha privación de la legítima se funde en una de las causas de establecidas en la ley y sea expresada en el testamento (artículos 848 y 849 del Código Civil). b) que la certeza de la causa expresada no sea negada por los desheredados o, si se ha negado, que haya sido probada por los herederos (artículos 850 y 851 del Código Civil). c) que, mientras no se declare judicialmente que no es cierta la causa de desheredación, intervengan los hijos o descendientes de los desheredados (salvo que se trate de un caso en que el testador haya nombrado contador-partidor con facultades para realizar la partición de la herencia de la que resulte que se ha reconocido la legítima a tales herederos forzosos).

En el supuesto de este expediente, la causante deshereda expresamente a sus nietos, doña T. y don I. M. A., así como a sus posibles descendientes -deduciéndose del propio testamento que la causante tiene, al menos, dos biznietos, que cuentan al tiempo de otorgamiento del testamento (otorgado escasos meses antes de su defunción) con 10 años y 5 años-. Además, objeta la calificación que la desheredación no puede alcanzar a la totalidad de los descendientes de forma genérica y sin identificación; ni a personas que sean inimputables, puesto que la desheredación debe estar apoyada en una causa concreta que implique una conducta tipificada por el Código Civil.

Han de confirmarse las objeciones de la calificación, a la vista de lo ya declarado reiteradamente por este Centro Directivo, y de lo que son muestra las Resoluciones citadas en los «Vistos». En especial porque, respecto de los biznietos, no se cumple ninguno de los requisitos que podría amparar tenerla por válidamente formulada, por lo que, como acertadamente indica la calificación impugnada: «su intervención en la partición, debidamente representados, se hace necesaria puesto que ocupan el lugar de sus padres desheredados respecto a la legítima».

La edad supone una posición dinámica del sujeto de derecho, y la capacidad que exponencialmente pende de ella depende de la inteligencia y de la voluntad, que al no ser iguales en todos los hombres hace que la capacidad sea contingente, variable y graduable, lo que nos permite hablar de personas capaces, con discapacidad o en su caso, necesitadas de medidas de apoyo. Por debajo de un determinado límite de edad del desheredado, la conclusión ha de ser la contraria, de modo que deba partirse de su inimputabilidad a falta del correspondiente pronunciamiento judicial sobre las condiciones de madurez del menor que le hagan apto para ser sujeto pasivo de la desheredación. Y bien puede entenderse que ese límite de edad no es otro que el de catorce años, que es la edad exigida para otorgar testamento -salvo el ológrafo- así como la establecida como límite mínimo para la exigencia de responsabilidad sancionadora con arreglo a la Ley Orgánica 5/2000, de 12 de enero, reguladora de la responsabilidad penal de los menores (cfr. artículo 3, según el cual a los menores de catorce años, no se le exigirá responsabilidad con arreglo a dicha Ley, sino que se les aplicará lo dispuesto en las normas sobre protección de menores previstas en el Código Civil y demás disposiciones vigentes).

7-11-2025

B.O.E. 26-2-2026

Registro de Barcelona nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe esta actividad.

En el supuesto que motiva el presente expediente se opone, en la nota y en base a un precepto estatutario inscrito, lo siguiente: «"6.º- No se precisará consentimiento de los demás condueños para modificar el destino de un apartamento privativo cuando la modificación consista en pasar de vivienda a local de negocio o despacho, o viceversa. Las entidades en ningún caso se podrán dedicar a hostelería ni vivienda de uso turístico regulada según normativa de Departamento de Empresa y Ocupación de la Generalitat de Catalunya, como aquellas vivienda por la que el propietario de la misma la cede a terceros a cambio de un precio, por un periodo máximo de treinta y un días, dos o más veces al año o según cualquier otra normativa que le sustituya y contemple situaciones de hecho semejantes.", según la inscripción 16.ª de la finca número 988 de la Sección 5.ª, practicada con fecha 19 de diciembre de 2017».

7-11-2025

B.O.E. 26-2-2026

Registro de Barcelona nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe esta actividad.

En el supuesto que motiva el presente expediente se opone, en la nota y en base a un precepto estatutario inscrito, lo siguiente: «"6.º- No se precisará consentimiento de los demás condueños para modificar el destino de un apartamento privativo cuando la modificación consista en pasar de vivienda a local de negocio o despacho, o viceversa. Las entidades en ningún caso se podrán dedicar a hostelería ni vivienda de uso turístico regulada según normativa de Departamento de Empresa y Ocupación de la Generalitat de Catalunya, como aquellas vivienda por la que el propietario de la misma la cede a terceros a cambio de un precio, por un periodo máximo de treinta y un días, dos o más veces al año o según cualquier otra normativa que le sustituya y contemple situaciones de hecho semejantes.", según la inscripción 16.ª de la finca número 988 de la Sección 5.ª, practicada con fecha 19 de diciembre de 2017».

7-11-2025

B.O.E. 26-2-2026

Registro de Vélez-Málaga nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: TRACTO SUCESIVO.

No cabe la concesión del NRUA si el solicitante no es el titular registral.

No cabe sino confirmar la calificación del registrador: ni el heredero ni el comprador del heredero tienen la condición de representantes del causante. Por lo tanto, es claro que el recurrente carece de legitimación para solicitar la asignación del número de registro único de alquiler en la medida que no adquiera la condición de titular registral mediante la inscripción, tanto de la escritura de herencia de su transmitente, como de su propia escritura de compraventa. En caso contrario, no sólo nos encontraríamos ante una quiebra de los principios registrales antes mencionados, sino ante la frustración de la propia finalidad del Real Decreto, que pretende aportar «seguridad a los propietarios de viviendas, a las plataformas en línea, así como a las personas arrendatarias, ya que se relacionarán en un mercado caracterizado por una información transparente y confiable»; lo cual pasa por la perfecta identificación de la persona arrendadora definida en los términos que establece el artículo 2.c) del Real Decreto.

7-11-2025

B.O.E. 26-2-2026

Registro de Madrid nº 7.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: TRACTO SUCESIVO.

No cabe la concesión del NRUA si el solicitante no es el titular registral.

El menor rigor en la aplicación del principio de tracto sucesivo no puede conducir a una completa desnaturalización del mundo, por lo que siempre resultará exigible que se haga constar la representación del titular registral mediante apoderamiento, contrato de gestión, arriendo o subarriendo con facultad de explotar, admitiéndose incluso el documento privado con firma electrónica, firma OTP o firma legitimada ante el registrador del titular registral. Por tanto, en el supuesto que motiva este expediente, se ha incumplido el principio de tracto sucesivo.

7-11-2025

B.O.E. 26-2-2026

Registro de Madrid nº 7.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: TRACTO SUCESIVO.

No cabe la concesión del NRUA si el solicitante no es el titular registral.

El menor rigor en la aplicación del principio de tracto sucesivo no puede conducir a una completa desnaturalización del mundo, por lo que siempre resultará exigible que se haga constar la representación del titular registral mediante apoderamiento, contrato de gestión, arriendo o subarriendo con facultad de explotar, admitiéndose incluso el documento privado con firma electrónica, firma

OTP o firma legitimada ante el registrador del titular registral. Por tanto, en el supuesto que motiva este expediente, se ha incumplido el principio de tracto sucesivo.

7-11-2025

B.O.E. 26-2-2026

Registro de Sanlúcar la Mayor nº 1.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO: REQUISITOS.

Se reitera doctrina sobre diversos aspectos de este expediente.

En caso de que el registrador aprecie defectos que impidan la tramitación del expediente para la reanudación del tracto, el momento procedimental adecuado para calificar dichos defectos es precisamente, aquel en que le solicitan la expedición de certificación a efectos de tramitar dicho expediente. Lo contrario supondría la continuación de un expediente que ya se sabe que el registrador entiende que no se podrá inscribir, aunque el notario finalice accediendo a la pretensión del solicitante, lo cual se traduciría en trámites, costes y tiempo que es posible ahorrar.

En la nueva regulación legal, además de que la competencia para la tramitación del expediente ahora se encomienda al notario y no al juez y se procede a regularlo de manera novedosa, se contiene una previsión legal expresa acerca de cuándo existe o no verdadera interrupción del tracto sucesivo a los efectos de permitir su reanudación por la vía del expediente notarial regulado en dicho artículo. Así, en su apartado primero establece que «no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada».

Como resulta del acta de inicio del expediente, don F. P. I. y doña F. T. P. son titulares registrales de una sexta parte indivisa de la finca. Ambos fallecieron dejando dos hijos, doña J. P. T. y don A. P. T., quien donó al promotor del expediente en el título que sirve de base al mismo, quien adquirió el 100% de la citada participación indivisa por herencia de sus padres, ignorándose el título. Parece razonable entender que sólo se excluye la existencia de propia interrupción del tracto cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o de todos sus herederos, pues, en tal caso, bastaría aportar el título sucesorio. En cambio, sí ha de admitirse la existencia de propia interrupción del tracto, y por tanto la viabilidad del expediente del nuevo artículo 208 para su subsanación, cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho de alguno o algunos herederos concretos del titular registral que previamente se hubieran adjudicado el bien en virtud de un título particional. En este supuesto, como se ha razonado más arriba, el adquirente final sólo tiene acción contra su transmitente o transmitentes directos, y no contra los demás herederos del titular registral que no fueron adjudicatarios del bien ni transmitentes del mismo.

Es cierto que en los procedimientos de inscripción registral, como en general ocurre en todos los iniciados a instancia de parte, la carga de la prueba corresponde, en principio, a quien pretende la inscripción. Ahora bien, ello no exime al registrador de la facultad, y también del deber, de aportar la que se encuentre en su poder por resultar de los asientos del registro y de proveerse de la que esté a su alcance, esto es, de aquella que el propio interesado le debería entregar pero a la que él puede acceder con facilidad, no paralizando

así el procedimiento y sirviendo, en consecuencia, al principio de celeridad y, en último término, a la satisfacción del interés general. En el acta calificada se determina la fecha de fallecimiento de cada uno de los titulares de las participaciones inventariadas, manifestando el promotor la identidad de a quién considera heredero de cada uno de ellos, pero sin aportar principio de prueba alguno de tal circunstancia. La determinación de quienes ostentan tal condición es clara, por resultar de los asientos del Registro, tratándose de quienes son herederos de don F. P. I. (titular de la séptima parte indivisa a que se refiere el primer defecto), doña D., doña A. y don M. P. I., por constar en el historial de la finca 1.615 la identidad de los mismos, en base a los títulos sucesorios que se relacionan en las respectivas inscripciones antes señaladas.

De todo ello resulta que, aunque proceda la notificación edictal a los ignorados herederos de los respectivos titulares de las participaciones indivisas inventariadas, la citación debe ir referida a quienes ostentan la cualidad de causahabientes de determinada persona, no pudiéndose admitir una notificación edictal genérica a cualquiera que se considere perjudicado o interesado en la práctica del asiento, tal como consta en el edicto remitido por la notaria recurrente y que ha sido publicado en el «Boletín Oficial del Estado».

7-11-2025

B.O.E. 26-2-2026

Registro de Teguiise.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: PREVIA INMATRICUACIÓN.

No cabe la concesión del NRUA si la finca no está previamente inmatriculada.

Tal y como señala el registrador en su nota de calificación, no puede asignarse un número de registro único de alquiler ni practicarse asiento alguno relativo al uso turístico mientras la vivienda no esté inmatriculada. La declaración responsable exigida por la normativa turística parte de que la edificación existe jurídicamente y es apta, extremo que el Registro no puede comprobar si la finca no figura inscrita. Hasta que se inscriban la finca y la obra terminada (artículos 202 de la Ley Hipotecaria y 28.4 de la Ley de Suelo), el registrador carece de base para expedir el número de registro único de alquiler y extender la correspondiente nota marginal, pues no puede verificar que la vivienda cumple los requisitos de habitabilidad, salubridad, seguridad y adecuación técnica previstos en el artículo 2 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

7-11-2025

B.O.E. 26-2-2026

Registro de Málaga nº 10.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: TRACTO SUCESIVO.

No cabe la concesión del NRUA si el solicitante no es el titular registral.

El menor rigor en la aplicación del principio de tracto sucesivo no puede conducir a una completa desnaturalización del mundo, por lo que siempre resultará

exigible que se haga constar la representación del titular registral mediante apoderamiento, contrato de gestión, arriendo o subarriendo con facultad de explotar, admitiéndose incluso el documento privado con firma electrónica, firma OTP o firma legitimada ante el registrador del titular registral. Por tanto, en el supuesto que motiva este expediente, se ha incumplido el principio de tracto sucesivo.

29-10-2025

B.O.E. 27-2-2026

Registro de Elche nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

Si la fecha de la inscripción en el registro administrativo es posterior al 3 de abril de 2025, será preciso la autorización de la comunidad.

El cumplimiento de los requisitos que la normativa autonómica exige (inscripción en el citado correspondiente Registro Autonómico y previa obtención del informe municipal favorable de compatibilidad) no se produjo hasta el día 26 de mayo de 2025; fecha en la que se obtuvo la inscripción en el Registro y, por tanto, posterior al 3 de abril de 2025. Y la consecuencia que se deriva de ser posterior al 3 de abril de 2025 viene dada por la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal, a cuyo tenor: «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». Razón por la que deberá recabarse la autorización contemplada en el artículo 17.12 de dicha ley.

29-10-2025

B.O.E. 27-2-2026

Registro de Madrid nº 44.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 DE LA LEY 24/2001.

Se reitera la doctrina sobre el juicio de suficiencia de las facultades representativas.

De la interpretación del citado artículo 98 por el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio), y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas resoluciones, cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho

de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

El defecto alegado por el registrador de la Propiedad no puede ser mantenido. En primer lugar, porque doña E. J. P. C. actúa en nombre y representación de su padre don H. H. P. G., en virtud de un poder que el notario autorizante ha calificado positivamente como suficiente para el otorgamiento de la escritura de liquidación de sociedad conyugal, sin que en ningún momento -y este extremo es importante- el registrador de la Propiedad haya considerado que el juicio de suficiencia del notario autorizante sea incongruente. En segundo lugar, a la hora de valorar el alcance o suficiencia del poder desde el punto de vista temporal, lo lógico es atender al momento del otorgamiento de la escritura en ejecución del poder, no al del otorgamiento del poder.

30-10-2025

B.O.E. 27-2-2026

Registro de Barcelona nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe esta actividad.

El 21 de julio de 2025 se calificó negativamente dicha solicitud de asignación del NRUA por existir una cláusula en los estatutos de la comunidad adoptados en reunión de la junta extraordinaria de la comunidad de propietarios por la que "se prohíbe taxativamente el destino de cualquiera de los departamentos a apartamento de uso turístico o similar", cláusula que consta inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 10 de marzo de 2020. Inscripción de la que asimismo resulta que el acuerdo se adoptó y se notificó a todos los comuneros no asistentes y que "ninguno de ellos se ha opuesto a los acuerdos adoptados por la referida Junta de Propietarios, ni ha presentado impugnación de clase alguna", por lo que queda también vinculado por dicho acuerdo el recurrente». Es decir que, en ningún caso el recurrente puede alegar inoponibilidad alguna de los asientos registrales (la inscripción prohibitiva de 2020) y, por tanto, de la reseñada norma estatutaria prohibitiva (artículos 32 y 38 de la Ley Hipotecaria), pues cuando ya adquirió el departamento (en el año 2022 indica) el Registro ya la publicaba.

31-10-2025

B.O.E. 27-2-2026

Registro de Barcelona nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe esta actividad.

El 10 de julio de 2025 se calificó negativamente dicha solicitud de asignación del NRUA por existir una cláusula en los estatutos de la comunidad adoptados en reunión de la junta extraordinaria de la comunidad de propietarios por la que "se prohíbe taxativamente el destino de cualquiera de los

departamentos a apartamento de uso turístico o similar", cláusula que consta inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 10 de marzo de 2020. Inscripción de la que asimismo resulta que el acuerdo se adoptó y se notificó a todos los comuneros no asistentes y que "ninguno de ellos se ha opuesto a los acuerdos adoptados por la referida Junta de Propietarios, ni ha presentado impugnación de clase alguna", por lo que queda también vinculado por dicho acuerdo el recurrente». Es decir que, en ningún caso el recurrente puede alegar inoponibilidad alguna de los asientos registrales (la inscripción prohibitiva de 2020) y, por tanto, de la reseñada norma estatutaria prohibitiva (artículos 32 y 38 de la Ley Hipotecaria), pues cuando ya adquirió el departamento (en el año 2022 indica) el Registro ya la publicaba.

31-10-2025

B.O.E. 27-2-2026

Registro de Marbella nº 4.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS EN CASO DE INSCRIPCIÓN DEL EJERCICIO DE UNA OPCIÓN.

Se hace aplicación de la doctrina de la DG a la inscripción de la ejecución de la opción cuando existe una prohibición de disponer inscrita.

Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía (vid. Ley 482 del Fuero Nuevo de Navarra), de tutela (hasta que los hijos lleguen a determinada edad), para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. A «sensu contrario», si cuando el titular otorgó el acto dispositivo no tenía limitado su poder de disposición, por no haberse aún otorgado la referida prohibición, dicho acto sí sería válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, si bien la inscripción de tal acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer. Las prohibiciones de disponer adoptadas en los procedimientos penales y administrativos, mediante las cuales se pretende garantizar el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición.

Constituye también doctrina de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar. Sin embargo, este criterio habría que adecuarse a la ya citada doctrina de este Centro Directivo más reciente, que diferencia las anotaciones preventivas penales y administrativas de las civiles o voluntarias, considerando que, aun pudiendo practicarse la anotación del embargo -factor común a todas ellas-, no cabría inscribir la adjudicación derivada del mismo, mientras no se levante la prohibición, si se trata de prohibiciones penales o administrativas en las que prevalece el componente de orden público, siendo aquí el cierre total.

Respecto a la inscripción de los actos dispositivos de fecha posterior al acceso registral de la medida cautelar, pero basados en asientos anteriores a

la misma, procede realizar también esa doble diferenciación, atendiendo a la doctrina establecida por este Centro Directivo en las recientes Resoluciones de 3 de octubre y 17 de diciembre de 2024. En particular, rige aquí el criterio reseñado en la Resolución de 17 de diciembre de 2024. Señaló entonces el Centro Directivo que, en el caso de que «la prohibición de disponer judicial o administrativa, de orden público, se haya practicado con posterioridad al gravamen que se ejecuta, el cierre registral a la inscripción de la ejecución posterior a la medida cautelar de prohibición será total, sin que sea de aplicación el artículo 145 del Reglamento Hipotecario, tal como se estableció en la Resolución de 3 de octubre de 2024. En estos casos, será el juez de lo Penal o la autoridad administrativa que acordó la medida cautelar de prohibición de disponer quien debe autorizar o no la inscripción del testimonio de adjudicación y los términos en que debe hacerse (con subsistencia o no de la medida cautelar)».

En el presente caso, sin embargo, la prohibición de disponer vigente sobre la finca ha sido ordenada por el juez de Instrucción. En consecuencia, no procede siquiera analizar si el asiento de que la escritura de compra trae causa es anterior o posterior al de dominio objeto de la prohibición de disponer, sino que, al tutelar estos intereses de orden público, prevalece el cierre registral absoluto y no será posible inscribir la referida adjudicación sin la correspondiente autorización judicial que expresamente lo permita, pues solo el juez de Instrucción podrá ponderar la oportuna tutela de todos los intereses en liza, tanto los de orden público que se enjuician en el procedimiento del cual conoce, como los del optante que ejercitó su derecho de opción de compra sobre una finca gravada por una prohibición de disponer de origen penal, ya anotada y vigente en el momento de otorgamiento de la escritura de compra en ejercicio de la de opción y de su presentación en el Registro de la Propiedad.

Por último, cabe recordar la doctrina establecida en la Resolución de 28 de junio de 2024 respecto a la necesidad de consignación del precio para la cancelación de las cargas posteriores a la opción inscrita.

31-10-2025

B.O.E. 27-2-2026

Registro de Nules nº 2.

RECURSO GUBERNATIVO: LEGITIMACIÓN DEL PRESENTANTE. REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

El presentante del documento no está legitimado para presentar el recurso. Se reitera la doctrina de la suspensión de la calificación si no se acredita el cumplimiento de los requisitos fiscales.

El artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera representante de los interesados a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción. Y a ese representante se le notifica la calificación negativa del registrador (artículo 322 de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, como ya dijera esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 1973 y 27 de febrero de 1999, entre otras), esa representación derivada de la simple presentación de los títulos en el Registro no es suficiente a los efectos de interponer el recurso. Ahora bien, también es doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 18 de julio de 2018 y 30 de abril y 26 de julio de 2024), que si no resulta del expediente que el registrador haya requerido al presentante/recurrente para que acreditase su legitimación, el recurso ha de ser admitido a trámite, para no causar indefensión a los directamente interesados.

Establecido lo anterior, es preciso reiterar la doctrina de esta Dirección General que tiene declarado (vid. «Vistos») que el artículo 254 de la

Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales.

3-11-2025

B.O.E. 27-2-2026

Registro de San Martín de Valdeiglesias.

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE.

Se reitera la doctrina de la DG sobre esta materia.

Ciertamente, el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado; pero la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes; no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Son las partes las que, mediante la prestación de su consentimiento y el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el ordenamiento, declaran, constituyen, modifican o extinguen una relación jurídica preexistente que hace innecesaria la existencia del proceso que queda así sin objeto. Consecuentemente, y de acuerdo con los principios de nuestro ordenamiento, la alteración del contenido del Registro de la Propiedad requiere que el acuerdo alcanzado entre las partes se documente adecuadamente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), a fin de poder provocar el efecto acordado entre las partes (artículos 40, 76 y 82 de la Ley Hipotecaria).

En suma, que el auto homologatorio, en relación con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y la salvaguardia del tracto sucesivo, no se ajusta, ni cumple, con lo previsto en aquel respecto del titular registral, pues el acuerdo homologado no es suscrito por aquel o sus herederos, debidamente acreditados conforme los artículos 14 Ley Hipotecaria y 76 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

3-11-2025

B.O.E. 27-2-2026

Registro de Valencia nº 8.

PROPIEDAD HORIZONTAL: COMUNIDAD FUNCIONAL.

No es necesario un acuerdo de la comunidad propietarios para constituir una comunidad funcional respecto del elemento privativo.

Para que exista propiamente la subcomunidad en régimen de propiedad horizontal es necesario que varios propietarios de elementos privativos dispongan en régimen de comunidad de ciertos elementos o servicios comunes que sean independientes y diferenciados respecto de otros de la misma división horizontal -artículo 2.d) de la Ley sobre propiedad horizontal-, tal como ha reconocido este Centro Directivo en Resoluciones de 22 de febrero de 2017 y 18 de octubre de 2021. Por el contrario, en el presente caso se trata indudablemente de una comunidad de carácter funcional, por razón de su destino, constituida conforme a los artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997 -cfr. Resolución de 27 de mayo de 1983-, y que como tal

comunidad o subcomunidad participa de algunas de las características propias de la propiedad horizontal, en cuanto integrada por elementos comunes (zonas accesos, rodamiento, etc.) y otros privativos, susceptibles de un aprovechamiento separado e independiente (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 24 de diciembre de 1990).

La sujeción de las comunidades funcionales especiales constituidas ex artículo 68 del Reglamento Hipotecario a las disposiciones de la Ley sobre propiedad horizontal implica que deben aplicarse a las plazas de garaje en que se divide el local, «mutatis mutandis» y con las debidas cautelas, las normas y limitaciones que la referida ley impone a los elementos privativos de la división horizontal dada la evidente analogía que entre uno y otros elementos concurren. Ahora bien, toda modificación en la descripción de un elemento privativo, en cuanto exceda de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la ley a su propietario, no podrá llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo de la junta de propietarios -vid. artículos 5, 10.3.b) y 17, reglas cuarta y sexta a octava, de la Ley sobre propiedad horizontal y Resoluciones de 13 de enero de 2016, 23 de marzo de 2018, 16 de noviembre de 2021 y 3 de marzo de 2022, entre otras-.

La comunidad funcional se constituye sobre un concreto elemento privativo en propiedad horizontal, conservando éste su objetividad jurídica como elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal y sin modificación de la composición personal de la junta de propietarios general. De este modo, no se alteran en modo alguno los restantes elementos privativos ni los elementos comunes o estructurales del edificio en genera.

3-11-2025

B.O.E. 27-2-2026

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe actividades comerciales.

Con base en la doctrina jurisprudencial y potestativa citada, no puede sino confirmarse el criterio de la registradora: la prohibición de desarrollar actividades comerciales incluye el alquiler de corta duración turístico y, por tanto, impide asignar número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, salvo previa modificación estatutaria que elimine dicha prohibición.

3-11-2025

B.O.E. 27-2-2026

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe actividades comerciales.

Con base en la doctrina jurisprudencial y potestativa citada, no puede sino confirmarse el criterio de la registradora: la prohibición de desarrollar actividades comerciales incluye el alquiler de corta duración turístico y, por tanto, impide asignar número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, salvo previa modificación estatutaria que elimine dicha prohibición.

3-11-2025

B.O.E. 27-2-2026

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

La escritura de rectificación de otra anterior en lo afectante a las titularidades transmitidas requiere el consentimiento de todos los otorgantes.

Del anterior relato fáctico resulta, por tanto, una divergencia entre la exteriorización de la voluntad, mediante su declaración, y la voluntad interna. La voluntad querida era, según los propios compradores, adquirir el usufructo de la finca con carácter conjunto y sucesivo por los dos cónyuges compradores y la nuda propiedad por uno solo de ellos y la declarada es que adquirieron por mitades indivisas. La rectificación de esa declaración de voluntad no puede ampararse en el régimen de modificación unilateral del artículo 153 del Reglamento Notarial, mediante diligencia o acta, sino que debe consentirse por todos los otorgantes en una nueva escritura rectificativa. Y ello por afectar a un elemento esencial, cual es la declaración de la voluntad que implica la prestación del consentimiento, el cual no era para adquirir una mitad indivisa, sino un usufructo conjunto y sucesivo para ambos compradores y la nuda propiedad del 100% de la finca para uno solo de ellos.

En conclusión, resulta de aplicación plena al presente supuesto el principio general, reconocido por la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2005, y por esta Dirección General, por el cual tal rectificación de un título inscrito requiere la intervención de todos los que lo otorgaron. Así lo entendieron las Resoluciones de 16 de febrero de 1998 y 27 de febrero de 2018 al declarar que la obligatoriedad de los pactos contractuales implica que cualquier alteración de su contenido requiera para su eficacia el consentimiento de todos los que en él fueron parte, consentimiento que, al menos a efectos registrales, ha de constar de forma expresa y auténtica. Tal doctrina es reiterada por la Resolución de 14 de febrero de 2020 que declaró que todo negocio bilateral, si adolece de algún error cuya evidencia no sea probada de manera absolutamente indubitada, requiere ser rectificado por todas las partes afectadas y, si quien propone la rectificación no obtiene todos los consentimientos precisos para ello, se encuentra legitimado para ejercitar las acciones que el ordenamiento jurídico le otorga.

4-11-2025

B.O.E. 27-2-2026

Registro de Alicante nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: REQUISITOS PARA PRACTICARLA.

Se necesita una resolución judicial para poder practicar esta anotación, sin que baste una mera solicitud, constituyendo un defecto insubsanable.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que la mera solicitud de un particular carece de virtualidad alguna para practicar una anotación preventiva de prohibición de disponer. De esta regulación y de la que contiene la Ley de Enjuiciamiento Civil en sede de medidas provisionales (vid. artículos 727 a 735 de la ley ritual), resulta indubitadamente que medidas como las que pretende publicar el recurrente sólo son posibles si las acuerda el órgano judicial competente (título material) y se documentan en la forma legalmente establecida (título formal, vid. artículo 738 la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 149.5.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil y con el 257 de la Ley Hipotecaria).

Si bien es cierto que la falta de una formalidad puede suponer el carácter subsanable de un defecto, en el presente caso lo que falta es el título material esencial de la anotación de prohibición de disponer, que es el correspondiente mandato judicial, para que se dicte el cual no basta con la solicitud correspondiente del demandante, sino que son necesarios otros requisitos, de apreciación ponderada por el juez, pues dicha anotación, tomada sin base suficiente, podría causar graves perjuicios al demandado. En definitiva, lo que se pretende es retrotraer el mandato judicial, cosa que es contraria a la naturaleza del mismo.

5-11-2025

B.O.E. 27-2-2026

Registro de Vera.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe actividades comerciales.

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 y la misma está expresamente prohibida.

Admitido, por tanto, que el registrador, al certificar del contenido de los asientos, realiza una calificación, debe también recordarse que tal calificación no le vinculará cuando haya de realizar una calificación futura, en la que el registrador -él mismo, o quien le suceda en el cargo- puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase ajustado a Derecho. Y ello porque el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

5-11-2025

B.O.E. 27-2-2026

Registro de Vera.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe actividades comerciales.

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 y la misma está expresamente prohibida.

Admitido, por tanto, que el registrador, al certificar del contenido de los asientos, realiza una calificación, debe también recordarse que tal calificación no le vinculará cuando haya de realizar una calificación futura, en la que el registrador -él mismo, o quien le suceda en el cargo- puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase ajustado a Derecho. Y ello porque el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

6-11-2025

B.O.E. 27-2-2026

Registro de Villajoyosa nº 1.

OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD: EN ZONA DE POLICÍA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

Procede exigir un pronunciamiento expreso de la Administración, como exige el registrador, que informe sobre la posible afectación de la obra declarada a las zonas de servidumbre y policía.

Para inscribir una obra nueva por el régimen de los números 1, 2 y 3 del artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo es preciso aportar la autorización administrativa previa del organismo de cuenca, independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas. El artículo 20, número 4.a), del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, impone al registrador, como operación previa a la inscripción de la obra nueva de edificación antigua, que compruebe que el suelo sobre el que se asienta la edificación no está afectado por una servidumbre de uso público general. Este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la interpretación de esta norma, en concreto en relación con las servidumbres legales impuestas por las leyes de carreteras (estatal y autonómicas) sobre los predios colindantes a dichas vías, en dos Resoluciones de 11 de junio de 2013 (1.ª y 2.ª). A pesar de que las normas sectoriales en el caso de estas Resoluciones eran distintas, por razón de su objeto, a las que regulan el dominio público hidráulico, a que se refiere el presente expediente, la doctrina de aquellas Resoluciones resulta extrapolable a este caso en cuanto hace una interpretación finalista, y no meramente literal, del concepto de servidumbre legal a que se refiere el artículo 20, número 4.a), del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Las limitaciones públicas (procedentes del Derecho administrativo sectorial) deberían ser limitaciones publicadas, reforzando la eficacia y oponibilidad erga omnes que le atribuye su origen legal mediante la cognoscibilidad que genera su publicación tabular mediante su constancia en las concretas fincas afectadas. En el caso de las servidumbres legales la citada tendencia normativa no ha culminado, por el momento, del mismo modo, de suerte que tales servidumbres, entendidas como delimitaciones del contorno ordinario del derecho de dominio de las fincas afectadas más que como gravámenes singulares, siguen en su mayoría produciendo sus efectos como limitaciones legales del dominio sin necesidad de inscripción separada y especial.

En el presente expediente, advertida por el registrador la ubicación de la edificación declarada en la zona de policía del dominio público hidráulico, la cuestión reside en si debe exigirse un pronunciamiento expreso de la Administración, como exige el registrador, que informe sobre la posible afectación de la obra declarada a las zonas de servidumbre y policía. En este sentido, la actuación impuesta al registrador de «comprobación» de que el suelo sobre el que se declara la edificación antigua no está afectado por una servidumbre que limite el uso edificatorio o el «ius aedificandi» del titular de la finca debe traducirse, como ha sucedido en el caso ahora debatido, en una suspensión de la inscripción hasta tanto se acredite la correspondiente autorización administrativa o la innecesariedad de la misma por ubicarse la concreta edificación fuera de la zona afectada por la servidumbre o limitación legal del dominio.

7-11-2025

B.O.E. 27-2-2026

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: TRACTO SUCESIVO.

No cabe la concesión del NRUA si el solicitante no es el titular registral.

El menor rigor en la aplicación del principio de tracto sucesivo no puede conducir a una completa desnaturalización del mundo, por lo que siempre resultará exigible que se haga constar la representación del titular registral mediante apoderamiento, contrato de gestión, arriendo o subarriendo con facultad de explotar, admitiéndose incluso el documento privado con firma electrónica, firma OTP o firma legitimada ante el registrador del titular registral. Por tanto, en el supuesto que motiva este expediente, se ha incumplido el principio de tracto sucesivo, pues la documentación correspondiente debe concederse a favor de y solicitarse por, al menos, alguno de los titulares registrales o quien acredite su representación o gestión por medio de cualquiera de los medios mencionados, lo cual no ha ocurrido en el presente caso.

29-10-2025

B.O.E. 28-2-2026

Registro de Cogolludo.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN.

La falta de una adecuada motivación en la calificación negativa lleva a la estimación del recurso.

Cuando la calificación sea desfavorable, lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignar los defectos en la nota, ésta exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa la calificación, y pueda con ello plantear adecuadamente un eventual recurso. En el presente caso, la nota de calificación adolece de falta de claridad.

En relación a la cuestión de la motivación de la nota de calificación, esta Dirección General ha afirmado (vid. Resolución de 16 de diciembre de 2021, por todas), que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla 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. No obstante, aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente 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.

Pero esto no sucede en este caso, ya que a la falta de claridad de la calificación y a la errónea identificación de la finca registral supuestamente inventariada en la escritura y que sería objeto del defecto, se une una cita defectuosa de los artículos que serían de aplicación y una falta de motivación que han producido una evidente indefensión del recurrente.

4-11-2025

B.O.E. 28-2-2026

Registro de Teguiise.

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

No cabe inscribir la base gráfica si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

Cualquier interesado y, en particular, el recurrente (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2024) podrá 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.

No es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma

exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca.

En cuanto al contenido de esta oposición, debe concluirse que la misma no se encuentra suficientemente motivada. Efectivamente, la representación gráfica propuesta no implica modificación alguna de la descripción registral de su finca, ni siquiera alegan que su finca resultaría invadida con la inscripción de la base gráfica, sino que su oposición viene determinada porque, de practicarse la inscripción solicitada, su finca pasaría a lindar por el este con la finca propiedad de los promotores, en lugar de hacerlo con la calle (...).

La alegación de la Administración viene referida a una invasión de la parcela con referencia catastral 4197019FT3149N0001PJ, la cual consta catastrada a favor del Ayuntamiento de Tegui, aportándose ficha del inventario de la que resulta su naturaleza patrimonial y su modo de adquisición por usucapión. A este respecto, sin perjuicio del relativo valor que debe atribuirse a la titularidad catastral (cfr. artículo 2 del texto refundido de la Ley del Catastro, lo cierto es que el Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, incluye la parcela catastral citada como bien patrimonial, expresando como modo de adquisición el de usucapión. 11. Por tanto, resulta evidente la existencia de una controversia latente respecto de la determinación de la titularidad de determinado espacio del territorio que 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.

Aunque no es suficiente el motivo de oposición basado en las alegaciones de don J. J. L. y doña V. C. S., debe confirmarse la nota de calificación del registrador en lo demás, sin perjuicio de que la práctica de la inscripción de la representación gráfica propuesta precisaría de la inmatriculación de la porción colindante adicional que integra la finca, a través de cualquiera de los medios inmatriculadores regulados en la legislación hipotecaria.

4-11-2025

B.O.E. 28-2-2026

Registro de Villanueva de la Serena.

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

No cabe inscribir la base gráfica si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el concreto caso de este expediente, el registrador funda sus dudas en la alegación de los colindantes registrales, que aportan sentencia dictada el día 11 de febrero de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Villanueva de la Serena desestimando íntegramente las pretensiones del actor (aquí recurrente) en la demanda sobre acción reivindicatoria y de deslinde planteada. Aunque la calificación no expone las dudas de identidad con la fundamentación que sería deseable, la misma no se limita a poner de manifiesto la mera existencia de una oposición no fundamentada, sino que evidencia la existencia de un conflicto latente sobre la titularidad de una determinada franja de terreno.

4-11-2025

B.O.E. 28-2-2026

Registro de Benavente-Puebla de Sanabria.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: OBRA NUEVA.

No cabe la concesión del NRUA si no consta previamente inscrita la obra nueva.

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

4-11-2025

B.O.E. 28-2-2026

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe actividades comerciales.

Con base en la doctrina jurisprudencial y potestativa citada, no puede sino confirmarse el criterio de la registradora: la prohibición de desarrollar actividades comerciales incluye el alquiler de corta duración turístico y, por tanto, impide asignar número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, salvo previa modificación estatutaria que elimine dicha prohibición.

4-11-2025

B.O.E. 28-2-2026

Registro de Eivissa nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: OBRA NUEVA.

No cabe la concesión del NRUA si no consta previamente inscrita la obra nueva.

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

4-11-2025

B.O.E. 28-2-2026

Registro de Alicante nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: LOCAL COMERCIAL.

No cabe la concesión del NRUA si consta inscrita la como local comercial.

Ambos tipos de arrendamiento de corta duración, turístico y no turístico, 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, aunque no sea permanente, 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, siendo necesario para ello que se proceda al correspondiente cambio de uso de local a vivienda, pues la necesidad de este cambio registral es independiente del uso asignado a la finca a efectos administrativos o catastrales.

4-11-2025

B.O.E. 28-2-2026

Registro de Cazalla de la Sierra.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DESESTIMACIÓN DE LAS ALEGACIONES DE COLINDANTES.

No prevé la norma, en consecuencia, que se efectúe una calificación de cada una de las alegaciones, sujeta a posibilidad de recurso.

La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho - lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

No obstante lo anterior, debe atenderse a la alegación del recurrente consistente en que con la notificación de la certificación de despacho no se expresan cuáles han sido los criterios técnicos, jurídicos o fácticos que ha seguido el registrador para acordar la práctica de la inscripción solicitada. Es cierto que ni el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ni el artículo 201 de la misma ley, referido al expediente notarial de rectificación de descripción de fincas, prevén que para el caso de desestimarse por el registrador las alegaciones formuladas por algún propietario colindante, ésta deba fundamentar y comunicar a éste las circunstancias que le hayan conducido a dictar una resolución favorable a la práctica de la inscripción solicitada. No prevé la norma, en consecuencia, que se efectúe una calificación de cada una de las alegaciones, sujeta a posibilidad de recurso.

Es por ello recomendable que, una vez formulada oposición por algún titular colindante (registral o catastral) y desestimadas las alegaciones planteadas a la práctica de la inscripción por el registrador, éste emita dictamen debidamente motivado sobre cuáles han sido las razones, hechos y circunstancias, que le han conducido a emitir una calificación favorable a la pretensión de inscripción y a, en consecuencia, no tener en cuenta los motivos alegados por el colindante en su escrito de oposición. Sólo de esta manera, podrá el colindante que se considere perjudicado acudir a los tribunales de Justicia a contender acerca de la nulidad de la inscripción practicada con todos los elementos fácticos y jurídicos que le permitan plantear su demanda.

4-11-2025

B.O.E. 28-2-2026

Registro de Ponferrada n° 2.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

La disolución de condominio debe considerarse como título inmatriculador. Para inscribir la edificación incluida en la finca es preciso que se identifiquen correctamente las coordenadas de la superficie de suelo ocupada.

Exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria un título público traslativo otorgado por persona que acredite haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público. Tales requisitos los cumplen los dos títulos públicos aportados en este expediente. El título inmatriculador es la escritura pública de extinción de condominio de fecha 21 de junio de 2025. La doctrina de esta Dirección General es considerar a la extinción de comunidad como título inmatriculador. Frente a las teorías que afirman o niegan rotundamente su carácter traslativo, prevalece en nuestra jurisprudencia una consideración intermedia de la partición.

En definitiva, 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. En el supuesto de que el título previo fuese un título de adquisición hereditaria, el lapso de tiempo del año entre ambos títulos que exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, podría computarse desde la fecha del fallecimiento del causante (en este caso, el 1 de enero de 1995), momento desde el cual se puede entender adquirida por el heredero la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia (vid., entre otras, Resolución de 14 de noviembre de 2016).

En el título se señala una superficie de parcela ocupada por la edificación de 85 metros cuadrados. No obstante, del plano georreferenciado del que resultan las coordenadas de la edificación, esta superficie de suelo ocupada es de 50,67 metros cuadrados. Se observa, por tanto, que no existe correspondencia entre la superficie expresada en la descripción literaria de la edificación en el título y la que resulta de las coordenadas catastrales aportadas. Por tanto, resulta imposible determinar la ubicación gráfica concreta de los 85 metros cuadrados ocupados por la edificación a que se refiere el título (cfr. Resoluciones 5 de julio de 2016 o 27 de julio de 2017), siendo necesario que se rectifique el título para ajustar la superficie de suelo ocupada por la edificación declarada a lo que resulta de las coordenadas.

11-11-2025

B.O.E. 28-2-2026

Registro de Murcia nº 2.

PROCEDIMIENTO REGISTRAL: REITERACIÓN DE PRESENTACIONES DEL MISMO TÍTULO.

La facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada.

Es correcta y totalmente ajustada a Derecho la decisión de la registradora plasmada en su nota de calificación, denegando la práctica de operaciones registrales respecto de un título que ya fue objeto de una calificación negativa, allanándose el interesado en relación con el defecto que ahora se reitera en la calificación, dado que no lo impugnó en el recurso que planteó ante este Centro Directivo. Y es que, la ilimitada e indefinida posibilidad de reiterar todo el procedimiento de recursos contra las calificaciones registrales respecto de un mismo título, sin alteración de circunstancias fácticas o jurídicas sobrevenidas que permitan apreciar una falta de identidad en la pretensión, supondría admitir la posibilidad discrecional del postulante de provocar el cierre registral de la finca y la inviabilidad de inscribir sobre la misma otros títulos posteriores.

La facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Es cierto que el defecto que ahora ha vuelto a esgrimir la registradora y que es reproducción del que identificó como defecto número cuatro en la calificación de fecha 23 de septiembre de 2024 no fue objeto de impugnación en el recurso que dio lugar a la Resolución de esta Dirección General de 10 de marzo de 2025. Pero no puede desconocerse que dicho defecto está íntimamente relacionado con los que sí fueron objeto de análisis en la citada Resolución.

11-11-2025

B.O.E. 28-2-2026

Registro de Coslada.

DONACIÓN MODAL: VENTA POSTERIOR VIGENTE LA CARGA MODAL.

La constancia de una carga modal no impide la inscripción de la venta de la finca.

Respecto de la primera de estas cuestiones, es necesario tener en cuenta en primer lugar que, si bien en la escritura no se solicita la cancelación de la obligación modal, condición de destino o derecho de reversión que grava la finca, en su escrito de recurso la recurrente considera que es posible cancelarla por haber transcurrido el plazo de 30 años durante el cual se impuso el deber de destino, por lo que esa parece la cuestión sobre la que hay que pronunciarse.

Es por tanto cuestión capital en la materia la relativa al dilema sobre el carácter perpetuo o temporal del modo impuesto por el donante en una donación. En el supuesto de este expediente no se plantea el problema de la duración, por cuanto expresamente se ha pactado una duración del modo o destino del bien donado en un plazo de 30 años coincidente con lo dispuesto en el artículo 111.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. En cuanto al plazo para poder ejercitar la reversión sería de 4 años contados desde que se produce el cese de la condición. En el presente caso, el plazo de 4 años no habría transcurrido, tanto si se cuenta desde el transcurso de los 30 años, ni tampoco si se tiene en cuenta la fecha en la que dejó de dedicarse el centro a los fines para los que se cedió (fecha en la que se ha producido la venta a un tercero).

Esa posible causa de rescisión o reversión consta en el Registro de la Propiedad por lo que conforme al artículo 37.1.º de la Ley Hipotecaria, las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta ley, si bien se exceptúan de esta regla las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen a causas que consten explícitamente en el Registro. Este es el supuesto que se da en este caso, donde la posible causa de reversión figura inscrita en el Registro. Por lo tanto, sería posible la inscripción de la compraventa con mantenimiento de la carga modal o condición de destino de la finca, si bien para ello sería necesario que la interesada prestase su consentimiento para la inscripción de esta manera.

12-11-2025

B.O.E. 28-2-2026

Registro de León nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe actividades de casas de pensiones o alquiler de habitaciones.

Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece lo siguiente: «En los pisos podrán desarrollarse actividades profesionales de los titulares de los mismos, ampliándose esta facultad a los inquilinos, arrendatarios, cónyuges y familiares de dichos titulares. Se exceptúan, sin embargo, las siguientes actividades: (...) pensiones, establecimientos hoteleros, alquiler de habitaciones, residencia de estudiantes, talleres de toda clase y actividades

docentes de todo tipo, con excepción de los pisos donde ya se realizan en este momento y que podrán continuar su actividad mientras se mantenga la misma titularidad dominical o arrendaticia que ahora tienen». Como se ha argumentado, la expresa prohibición de destinar las viviendas a casas de pensiones o alquiler de habitaciones impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma.

12-11-2025

B.O.E. 28-2-2026

Registro de Granada nº 1.

PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA.

Solo cabe la petición y emisión de publicidad formal, como la nota simple informativa, por los canales institucionales expresamente previstos: presencialmente en la oficina registral o a través del trámite específico en la sede electrónica corporativa del Colegio de Registradores.

La doctrina consolidada de este Centro Directivo, especialmente recogida en la Resolución de 16 de octubre de 2025 y en Resoluciones anteriores (como la de 28 de marzo de 2023), hace hincapié en que la digitalización del procedimiento registral no permite eludir el uso de los cauces estrictamente reglados para cada trámite, y que solo cabe la petición y emisión de publicidad formal, como la nota simple informativa, por los canales institucionales expresamente previstos: presencialmente en la oficina registral o a través del trámite específico en la sede electrónica corporativa del Colegio de Registradores. El empleo de vías informales o procedimientos ajenos vicia el procedimiento y legitima la denegación solicitada, sin que ello suponga indefensión alguna para el interesado, que puede reiterar su petición por la vía correcta.

Como ha expresado la sentencia de 8 de septiembre de 2025 de la Audiencia Provincial, Sección Tercera, de Palma de Mallorca «en suma, si al usuario de la sede electrónica se le ofrecen una serie de cauces específicos para los distintos trámites que pueden solicitarse on line, no parece una imposición caprichosa ni irracional la exigencia de que la petición se formule por el cauce reservado a lo que concretamente se pide. Si lo que se quiere es una nota simple, el usuario ha de dar curso a su petición por la vía expresamente reservada para esta clase de solicitudes: si se desea obtener la expedición de una nota simple, hay que encauzar la petición por la vía establecida precisamente para expedición de notas simples. En cambio, no parece razonable ni atendible el intento de conseguir una nota simple a través del cauce reservado para la presentación telemática de documentos cuando, como se ha visto, existe una vía específica para la expedición de notas simples».