

<11-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de León nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

11-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Granada nº 9

PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDAD.

Resulta contrario al principio de especialidad la asignación de una cuota de participación propia «en el edificio» a cada uno de los elementos de la subdivisión.

El primero de los defectos que ha de ser objeto de examen consiste en determinar si resulta o no procedente, no ya exigible, la fijación de cuotas de participación en la propiedad horizontal de una finca matriz para cada uno de los elementos resultantes de una subdivisión horizontal de un elemento privativo que tiene su respectiva cuota en la propiedad horizontal. Como ha señalado esta Dirección General ningún obstáculo existe para admitir la subdivisión de un concreto local en otros varios que integran entre sí una subcomunidad, con su particular régimen jurídico. La cuota de participación que se asigne a cada elemento de la subdivisión en la finca dividida ya representa la participación en sus elementos comunes, entre los que se encuentra la cuota de participación en la propiedad horizontal matriz. En este sentido resulta admisible la expresión de cuota de cada elemento subdividido en la propiedad horizontal matriz cuando la misma se haga por equivalencia matemática de la aplicación de su respectiva cuota en la subdivisión horizontal. Sin embargo, resulta contrario al principio de especialidad la asignación de una cuota de participación propia «en el edificio» a cada uno de los elementos de la subdivisión, ya que la misma no puede ser independiente de la cuota de participación del local subdividido y de la respectiva participación en ésta de los elementos resultantes.

En el presente expediente, en la escritura calificada se constituye una subdivisión horizontal, que es un complejo inmobiliario en el sentido del artículo 26.6 de la Ley de Suelo y se forman «ex novo» cuarenta y nueve trasteros, dos locales destinados a cochera y seis estudios profesionales, por lo que resulta aplicable la exigencia contenida en la normativa básica estatal en cuanto a la exigencia de que se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma. Igual conclusión se desprende de lo previsto en la normativa sustantiva, en particular, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en el ámbito de intervención municipal en materia de uso del suelo y edificación.

11-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Castellón de la Plana nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

11-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

12-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Málaga nº 12.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No procede la concesión de NRUA si se prohíbe en estatutos las casas de huéspedes o pensión.

A tenor de la cláusula estatutaria, base de la calificación, la expresa prohibición 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. Una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico), no prejuzga ni condiciona la asignación de número independiente ni la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024 (...)) Y es que, en conclusión, 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.

12-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

12-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Madrid nº 5.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

12-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Valladolid nº 6.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

12-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Madrid nº 34.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

12-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Gandía nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

12-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Gandía nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

12-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Vélez-Málaga nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

12-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Sevilla nº 11.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

12-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Madrid nº 47.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

13-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Arrecife.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: PREVIA INMATRICULACIÓN.

No cabe conceder el NRUA si la finca no está inmatriculada.

Como recuerda la Resolución de 11 de julio de 2025, «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». Si la Resolución citada exigió, como requisito previo para la concesión de número de registro único de alquiler, la constancia registral de la terminación de la obra; con más razón debe exigirse la previa inmatriculación de la finca sobre la que dicha obra ha de asentarse.

13-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Granada nº 7.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

13-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Teguiise.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

13-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Vigo nº 5.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No procede la concesión de NRUA si existe cláusula prohibitiva que sea oponible al solicitante.

Con base a lo expuesto, cuando se obtuvo la comunicación de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia, el día 20 de febrero de 2023, resulta claro que, en dicha fecha, el propietario ya tuvo conocimiento del contenido de la prohibición (adoptada en acuerdo de fecha 30 de noviembre de 2022), dado que se opuso al mismo, sin que en ningún caso pueda considerarse que el recurrente era entonces un tercero, pues era propietario en el momento de la adopción del acuerdo, y, por ende, ya formaba parte de la comunidad de propietarios, tal y como analizamos a continuación.

13-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Vigo nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

13-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Teguiise.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTOS REVELADORES DE PARCELACIÓN.

Se reitera la doctrina acerca de los casos de venta de participaciones indivisas en Andalucía.

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

En el caso del presente expediente, se analiza el caso de la compraventa otorgada por el titular de una finca rústica sitas en el término municipal de Chiclana de la Frontera (Cádiz) a dos compradores que la adquieren en la proporción de una mitad indivisa cada uno de ellos. La finca cuenta con una superficie de 3.908,68 metros cuadrados según el Registro de la Propiedad, y según el Catastro 4.389 metros cuadrados. En dicho municipio la unidad mínima de cultivo que se fija por resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales es, en secano, de 3,00 hectáreas y en regadío de 0,25 hectáreas. Se observa que, en el presente caso, el resultado de dividir idealmente la superficie total de cada finca entre los distintos compradores en su respectiva proporción determina superficies teóricas inferiores a la unidad mínima de cultivo vigente. Por tanto, puede sostenerse que concurre el supuesto objetivo definido en la ley sustantiva aplicable para justificar la exigencia de previa intervención administrativa en los términos que se han expuesto en los fundamentos anteriores.

13-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

13-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Cádiz nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

13-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Teguiise.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

13-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Madrid nº 2.

CURATELA: DIFERENCIA ENTRE LA REPRESENTATIVA Y LA ASISTENCIAL.

A la vista de la resolución judicial estamos ante una curatela asistencial, que no conlleva la aplicación del art. 289 CC, aunque sí puede implicar la necesidad de un defensor judicial si hay conflicto de intereses.

Y la primera cuestión que ha de precisar esta resolución es, a la vista de los antecedentes reseñados, si en el supuesto que motiva este recurso, se está ante una curatela asistencial («auctoritas interpositio»); o ante una curatela representativa («auctoritas gestio»), las cuales, como antes se ha indicado habrían de ejercitarse conforme a las disposiciones de la Ley 8/2021, «a partir de su entrada en vigor». Y más claro no puede ser el tenor (por cierto, solo al juez compete afirmar que una determinada partícula gramatical que se emplea en el texto ha de entenderse que en realidad es otra) de la resolución judicial que decretó la incapacitación parcial y constituyó la curatela: «(...) lo hacen [al parcialmente incapacitado en su momento] merecedor de un complemento de la capacidad, o lo que es lo mismo de una incapacitación parcial (...) se hace necesario, a la luz de las pruebas preceptivas practicadas, limitar la intervención del curador a los recogidos en los apartados 2.º a 10.º del artículo 271 del Código Civil, a fin de controlar y complementar la deficiente capacidad del sometido a curatela (...)». Como ante se ha indicado, el tenor de la resolución judicial en modo alguno proporciona base para entender que se esté en presencia de una curatela representativa, con las consecuencias que ello implicaría, y entre las cuales estaría la necesaria aplicación del artículo 289 del Código Civil.

La existencia o no de un conflicto de intereses en casos como el presente, ha merecido la atención de este Centro Directivo en múltiples Resoluciones, pudiendo resumirse brevemente su doctrina indicando, y partiendo de que es una realidad subjetiva, que existe siempre que, en determinada situación, una misma persona tenga posiciones jurídicas contrapuestas, de tal manera que el provecho de una necesariamente tenga que obtenerse -o pueda obtenerse-, en detrimento de la otra. Y esto es lo que ocurre en el caso que nos ocupa, en el que una determinada persona -la curadora, obligada a complementar la capacidad de su hermano- es también interesada en la herencia, en tanto que heredera con una

posición singular; a la vista del tenor de los testamentos (base de la partición) que ordenan se pague al legitimario con las fincas rústicas y casa (que al final resultan ser otras en el inventario) sitios en Valdemorilla y Valdespino (León), y en su defecto, o de no ser suficiente, en efectivo.

14-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Cáceres nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

14-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Cáceres nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

14-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Oliva.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

14-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Oliva.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

14-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Oliva.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

14-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Murcia nº 5.

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

No procede inscribir la base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

Procede señalar también que conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las alegaciones de los colindantes vienen respaldadas por sendos informes técnicos que evidencian que la representación gráfica catastral propuesta implica una invasión de la georreferenciación que para sus respectivas fincas invocan como uno de los colindantes. En el caso planteado, resulta evidente la existencia de una controversia latente respecto de la línea de separación entre dos fincas colindantes, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se

apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos. En el supuesto de hecho de este expediente, la diferencia de superficie es superior al 10 % respecto de la que consta inscrita, con lo que no es de aplicación lo expuesto anteriormente, debiendo tramitarse, en consecuencia, el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo cual debe entenderse correcto y acorde incluso a lo solicitado por la recurrente, pues en la escritura se solicita de manera expresa el inicio del expediente.

14-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Castellón de la Plana nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

14-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Benalmádena nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

14-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Madrid nº 9.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

14-11-2025

B.O.E. 2-3-2026

Registro de Marbella nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

20-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Ponteareas.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

20-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Barbate.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

20-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Benalmádena nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

20-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Vera.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

20-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Vera.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

20-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Fuengirola nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

20-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Vélez-Málaga nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

20-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Vélez-Málaga nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

20-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Vélez-Málaga nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

20-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Estepona nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

20-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Málaga nº 12.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

20-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Málaga nº 12.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

20-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

20-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Logroño nº 2.

DERECHO DE REVERSIÓN EXPROPIATORIA: CANCELACIÓN.

Se analiza la naturaleza y las distintas fases del derecho de reversión y se aclaran los requisitos para cancelarlo por declaración de caducidad.

Este Centro Directivo ha señalado (cfr. Resolución de 26 de noviembre de 2001) que son tres los hitos del iter de la reversión, todos ellos susceptibles de acceso registral: la cualidad de expropiado, la existencia del derecho de reversión declarada por la Administración o por los tribunales de Justicia y la consumación del derecho de reversión mediante la transferencia del derecho de propiedad al reversionista. La primera es la del derecho de reversión en estado latente o expectante y nace directamente con la propia expropiación y de forma simultánea a la misma. La reforma del artículo 54 de la Ley sobre expropiación forzosa operada por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, deja claro que, incluso en esta etapa latente, se trata de un derecho ya existente como derecho subjetivo y de contenido patrimonial ya adquirido por su titular incluso antes de que se transforme en un derecho de reversión activo y ejercitable a través de la subsiguiente adquisición o readquisición del bien expropiado, derecho que es susceptible de transmisión «inter vivos» y «mortis causa», oponible frente a terceros y por ello inscribible como tal «derecho de preferencia» en el Registro de la Propiedad.

En segundo lugar, una vez producido cualquiera de los hechos o presupuestos habilitantes previstos en el apartado 1 del artículo 54 de la ley, el derecho de reversión latente deviene en un derecho de reversión pleno, activo o actual de adquisición preferente, como derecho potestativo, similar a un derecho de adquisición o retracto, de carácter real e igualmente oponible frente a terceros, que se desdobra a su vez en dos fases, la previa a su reconocimiento administrativo o judicial y la posterior a dicho reconocimiento. Finalmente, en su tercera etapa el derecho de reversión consumado es aquél en que el derecho reversional de adquisición preferente ha sido reconocido y ejercitado de forma completa mediante el pago o restitución de la indemnización expropiatoria en los términos previstos en el artículo 55 de la misma ley, dando paso con ello a su consumación mediante la adquisición o readquisición del dominio.

Esta constancia del derecho preferente (de adquisición) de los reversionistas en la misma inscripción causada por el propio título expropiatorio da lugar a una mención expresa en la propia acta de la inscripción, de forma que ahora aquel derecho del reversionista consta de forma explícita y autónoma (si bien en el mismo asiento registral que el derecho del beneficiario de la expropiación), y no de forma indirecta o implícita como sucedía antes de la reforma.

Respecto de la cancelación por prescripción del derecho de reversión, la Resolución de 5 de septiembre de 2013, afirma que: «no resulta aplicable el procedimiento prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley

Hipotecaria, que se refiere exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía de precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Tampoco se pactó plazo alguno para el ejercicio de la reversión o resolución de la cesión, por lo tanto, la ausencia de una cláusula que contuviese esta limitación temporal de la facultad resolutoria que habría determinado que del propio Registro se desprendiese, una vez transcurrido el tiempo pactado, la extinción del derecho inscrito, impide que sean de aplicación las normas relativas a la caducidad de los asientos como consecuencia de la limitación convencional del plazo para el ejercicio de las correspondientes acciones (artículo 82.2, "in fine", de la Ley Hipotecaria y 177 de su Reglamento). Por último, tampoco puede cancelarse conforme al párrafo segundo, inciso primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria para el caso de que el derecho inscrito quede extinguido por declaración de la ley. La prescripción, como regla general no puede ser apreciada sino por vía judicial.

Pero, no es menos cierto que dicha regla tiene importantes excepciones y una de ellas es cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título inscrito, o por disposición directa de la ley (artículo 82 de la Ley Hipotecaria). Eso es lo que ocurre en los supuestos de caducidad del derecho de reversión si, a través del oportuno expediente administrativo, queda acreditado que el derecho de reversión ha incurrido en causa de caducidad y extinción de conformidad con lo establecido en la Ley sobre expropiación forzosa.

La cancelación registral solicitada -cfr. Resolución de 30 de marzo de 2016-, debe pasar por la exigencia de certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado, declare la extinción del derecho de reversión, siempre y cuando tal decisión haya adquirido firmeza, también en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

20-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Benalmádena nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

21-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Sevilla nº 10.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

21-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Benalmádena nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

21-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Elche nº 5.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

21-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Elche nº 5.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

21-11-2025

B.O.E. 4-3-2026

Registro de Benalmádena nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

17-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Santoña.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No procede extender asiento de presentación de una instancia privada que pretende hacer constar la existencia de un procedimiento judicial.

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 (...)». Resulta claro que la instancia presentada, al objeto en ella expresada, no encaja en ninguno de los supuestos previstos anteriormente, por lo que es correcta la denegación del registrador de no practicar el asiento de presentación conforme al apartado tercero del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, antes expresado. Si la pretensión del recurrente es obtener la práctica de una anotación preventiva de demanda, lo procedente es solicitarlo al juzgado en el que se tramita el procedimiento, al objeto de que si el Juzgado lo considera procedente así lo acuerde y ordene mediante el correspondiente mandamiento.

17-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Alicante nº 4.

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

Solo procede denegar la base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre la invasión del dominio público.

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

En el presente caso las dudas de la registradora manifestadas en la nota de calificación se basan en una supuesta invasión de dominio público, a la vista del informe emitido por el Ayuntamiento. No puede mantenerse la calificación de la registradora, por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública -futura titular del bien demanial-, la cual, indirectamente en el informe emitido reconoce no ser la actual titular de la porción de terreno destinada a viario, siendo además conveniente y necesario para la determinación de la parte de finca que haya de ser objeto de cesión, por resultar así del número 4 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

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.

17-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Valdepeñas.

SENTENCIA DE CONDENA: ART. 708 LEC.

Las sentencias de condena requieren para su eficacia plena, y por tanto para su acceso registral, la tramitación del correspondiente proceso de ejecución

Este Centro Directivo siempre ha declarado (recientemente en Resolución de 27 de abril de 2021), que el principio de legalidad está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, que han de cumplir una doble exigencia: formal (titulación auténtica del artículo 3 de la Ley Hipotecaria), y material (que contenga un acto o contrato inscribible conforme al artículo 2 de la Ley Hipotecaria y concordantes); pero ello no significa que el acto o contrato inscribible pueda estar consignado indistintamente en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, sino en el documento que legalmente sea el propio o congruente con la naturaleza del acto inscribible.

A diferencia de las sentencias declarativas o constitutivas, las sentencias de condena requieren para su eficacia plena, y por tanto para su acceso registral, la tramitación del correspondiente proceso de ejecución. Cuando la sentencia impone una obligación de hacer, no es aquella el título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo. En tal caso la sentencia no es presupuesto directo de su inscripción, sino de la legitimación del juez para proceder, en ejercicio

de su potestad jurisdiccional a su ejecución específica, supliendo la inactividad o resistencia del condenado.

En el caso del presente recurso, de la sentencia aportada resulta con claridad que el objeto del fallo es «condenar a la entidad demandada a inscribir el bien inmueble, registral 64.878 del Registro de la Propiedad de Valdepeñas, como de su titularidad en dicho Registro de la Propiedad, en virtud de la opción de compra ejercitada frente a la titular registral el 21 de noviembre de 2012». En consecuencia, para que dicha titularidad sea inscrita en el Registro, será preciso que la entidad demandada otorgue la titulación necesaria para ello, documentando públicamente la adquisición de la finca, o en su defecto, lo haga la autoridad judicial en ejecución de sentencia, supliendo la correspondiente declaración de voluntad, conforme al artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

17-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Valdepeñas.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: TRACTO SUCESIVO.

No procede la concesión de NRUA si la solicitud no la realiza el titular registral.

Figurando la finca inscrita con carácter privativo, goza de todas las presunciones dimanantes de la inscripción registral, pues -recordemos- no consta en el título aportado negocio alguno que pueda implicar una alteración de la naturaleza del bien. Y de todo ello se concluye, de conformidad con los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria (recordemos que, tal y como prevé el artículo 8 del Real Decreto 1312/2024: «(...) el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro (...), y se regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria»), que la ahora recurrente no está facultada para solicitar la asignación del código solicitado, pues no es titular registral de derecho alguno sobre la finca, ni acredita representación alguna conferida por aquél.

18-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de El Rosaio-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

18-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Caldas de Reis.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL.

Para inscribir una herencia que afecta a un bien ganancial es necesario liquidar previamente la sociedad de gananciales, contando al efecto con el consentimiento del marido no interviniente o, en su caso, de sus herederos.

El principio de tracto sucesivo aparece consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que en su primer apartado dispone que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». En el supuesto contemplado en el presente expediente se inventaría como privativa de la causante una finca que en el Registro de la Propiedad consta inscrita como ganancial de la causante junto con su esposo, don J. S. G. Como acertadamente señala la registradora, en su nota de calificación, es necesario liquidar previamente la sociedad de gananciales, contando al efecto con el consentimiento del marido no interviniente o, en su caso, de sus herederos.

18-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Sevilla nº 10.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

18-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de El Puerto de Santa María nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

18-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Altea.

PROCEDIMIENTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: REQUISITOS.

Se analizan los requisitos específicos de este procedimiento, diferentes de los previstos en la LEC para el judicial.

Este Centro Directivo tiene declarado (vid. «Vistos») que al igual que ocurre con las transmisiones voluntarias de inmuebles en la transmisión derivada de la venta extrajudicial el ordenamiento toma precauciones para que la transmisión obedezca a una justa causa que salvaguarde los derechos de los interesados exigiendo un conjunto de formalidades cuya cumplimentación se exige al notario. Como resulta de la norma, y en lo que interesa a este expediente, tiene la consideración de trámite esencial el requerimiento de pago al deudor (artículo 236-c). El requerimiento de pago está sujeto a estrictos requisitos de realización pues el precepto exige que se lleve a cabo con determinadas personas si se encontraren en el domicilio y con otras si así no fuere. Pero fuera de los supuestos previstos, y de acuerdo con la previsión reglamentaria, el requerimiento no puede llevarse a cabo y el notario debe dar por finalizada su actuación y concluida el acta.

Siendo la cuestión esencial que el destinatario de una notificación o comunicación procesal la reciba a fin de que adopte la postura pertinente en defensa de sus intereses, no puede alegarse indefensión cuando existe conocimiento de su existencia aun si aquella se practicó de forma irregular ya que lo esencial es el conocimiento efectivo y tempestivo de la misma (Sentencia de 18 de julio de 1994 entre otras muchas).

Cuando el Reglamento Hipotecario en su artículo 236-c) determina quién es el destinatario del requerimiento de pago y las personas con quien se puede entender la diligencia en su ausencia es extremadamente restrictivo pues fuera de la persona del deudor sólo autoriza que se entienda la diligencia con el pariente más próximo, familiar o dependiente que se encuentre en el domicilio. Sin perjuicio de las deficiencias técnicas del precepto es claro que expresa la clara intención de que sólo con personas allegadas al propio deudor se pueda practicar el requerimiento. En consecuencia, si hay otras personas que no reúnan dichas características la diligencia no puede practicarse con las mismas ya sean extraños, familiares no próximos o dependientes menores de catorce años. La diligencia llevada a cabo con cualquier persona mayor de catorce años que se encuentre en el domicilio no es válida.

Es cierto que la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que, dentro del procedimiento de ejecución (artículo 686), pueda llevarse a cabo el requerimiento extrajudicialmente y que, fracasado éste, se lleve a cabo la publicación de edictos. Lo que no es cierto dentro del procedimiento extrajudicial regulado en el Reglamento Hipotecario, puesto que fracasado el requerimiento, no se puede seguir sin más hasta hacer remate y adjudicación de la finca en subasta, porque lo prohíbe la propia norma reglamentaria.

Podría afirmarse que basta que el deudor se niegue a identificarse o que se ausente del domicilio para que se frustre el requerimiento y el procedimiento iniciado. Pero la previsión normativa para este supuesto es precisamente que el procedimiento no puede continuar. El acreedor frustrado debe acudir, en esta hipótesis, a los procedimientos judiciales a los que el ordenamiento jurídico reconoce un conjunto más extenso de herramientas de actuación derivado de su carácter jurisdiccional. Es cierto que este Centro Directivo ha afirmado que la frustración de la práctica del requerimiento no implica siempre y necesariamente el cierre del acta (vid. Resolución de 17 de enero de 2013) pero siempre bajo la premisa de que no se perjudique la posición jurídica del destinatario ni su derecho a reaccionar en la forma que el ordenamiento le permite.

Tal y como resulta del acta notarial de adjudicación por venta extrajudicial, la finca se adjudica a don S. R. R. único postor por un importe de sesenta mil euros (60.000 euros). Consta en el acta que la vivienda objeto de ejecución no constituye la vivienda habitual. Consta en el expediente que el valor de tasación de la finca es de 168.398,90 euros; el único postor en la puja ofreció 60.000,00 euros; y, el acreedor reconoce que la total deuda a su favor asciende a 85.251,73 euros. En el presente expediente el importe ofrecido por el postor es inferior al 50% del valor de tasación (168.398,90 euros:2 = 84.199,45 euros) e igualmente es inferior al importe de la totalidad de la deuda (85.251,73 euros). Estos importes en el procedimiento de ejecución directa pueden ser inferiores si así lo considera el letrado de la Administración de Justicia,

si concurren los requisitos previstos por el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Pero esta previsión no se contiene respecto del procedimiento de venta extrajudicial.

18-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Mijas nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

18-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Vélez-Málaga nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

18-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Madrid nº 35.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

19-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Sevilla nº 10.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

Para conceder el NRUA es preciso obtener las autorizaciones administrativas, tanto de la comunidad autónoma, como municipales.

Tal y como ha reconocido este Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, deben distinguirse los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro Turismo de Andalucía, frente a la necesidad de cumplir los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican. En este sentido, el artículo 6.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, recuerda que: «1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad: a) Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal (...)».

19-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Sevilla nº 10.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

Para conceder el NRUA es preciso obtener las autorizaciones administrativas, tanto de la comunidad autónoma, como municipales.

Tal y como ha reconocido este Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, deben distinguirse los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro Turismo de Andalucía, frente a la necesidad de cumplir los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican. En este sentido, el artículo 6.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, recuerda que: «1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad: a) Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal (...)».

19-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Sevilla nº 10.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

Para conceder el NRUA es preciso obtener las autorizaciones administrativas, tanto de la comunidad autónoma, como municipales.

Tal y como ha reconocido este Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, deben distinguirse los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro Turismo de Andalucía, frente a la necesidad de cumplir los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican. En este sentido, el artículo 6.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, recuerda que: «1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de

habitabilidad: a) Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal (...)».

19-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Sevilla nº 10.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

Para conceder el NRUA es preciso obtener las autorizaciones administrativas, tanto de la comunidad autónoma, como municipales.

Tal y como ha reconocido este Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, deben distinguirse los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro Turismo de Andalucía, frente a la necesidad de cumplir los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican. En este sentido, el artículo 6.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, recuerda que: «1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad: a) Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal (...)».

19-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Huércal-Overa.

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DESCRIPTIVA.

Se analizan los requisitos para inscribir una modificación de algunos elementos privativos de la propiedad horizontal.

Teniendo en cuenta que la registradora manifiesta que notificó la calificación el día 8 de julio de 2025, pero no acredita esta circunstancia -si bien es cierto que tampoco el recurrente acredita que se le notificara más tarde, el día 15 de julio de 2025-, y en aplicación del principio «in dubio pro actione», así como por razones de economía procesal, que evitarían que se tuviese que emitir una nueva de calificación y en su caso interponer un nuevo recurso, procede tener por presentado el recurso en plazo y en consecuencia admitirlo y valorar el fondo de la cuestión.

El primer defecto señalado por la registradora en su nota de calificación consiste en que tres de los elementos privativos cuya descripción se pretende rectificar, fincas registrales números 49.829, 49.831 y 49.859, figuran inscritos a favor de personas distintas de la mercantil que comparece en la escritura, de modo que la entidad «Inversiones y Gestiones Huércal-Overa, SL» carece de legitimación y poder de disposición las mismas. En cualquier caso, procede confirmar la nota de calificación en cuanto a este primer defecto, conforme lo exigen los principios hipotecarios de tracto sucesivo y legitimación registral que resultan de los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria.

Tiene razón el recurrente que el término buhardilla queda definido en función del lugar o espacio físico que ocupa. Sin embargo, en el Registro figuran descritos los anejos de las fincas como «trastero, en la planta de buhardilla» y ahora se pretende rectificar su descripción, de modo que figuren como buhardilla, en planta bajo cubierta». Es decir, ya antes de su descripción consta que estos anejos se encuentran situados en la planta de buhardilla. En cambio, con la rectificación de la descripción se suprime el término «trastero», el cual sí que queda definido en función de su destino: trastero es el lugar destinado a guardar los trastos. Debe entenderse por tanto que estamos ante un cambio o posible cambio de uso del anejo, que debe adecuarse por tanto a la legalidad urbanística. El cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación.

En este contexto y por lo que se refiere, en particular, al régimen del silencio administrativo negativo incorporado a la citada regulación estatal en materia de autorizaciones o licencias de obras, resulta igualmente avalada por la reiterada Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017 del Tribunal Constitucional. La competencia autonómica en materia urbanística, no puede impedir la concurrente aplicación de la norma estatal en materia de silencio administrativo en relación con las licencias de obras en los términos indicados, y que claramente excluye la posibilidad de entender adquirida por silencio administrativo positivo la licencia solicitada, pues la norma es taxativa al establecer que con independencia de lo establecido en el apartado anterior (según el cual «en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística»), «serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen: b) Las obras de edificación, (...) de nueva planta». En cualquier caso, aun cuando se entendiese que es admisible en este caso la obtención de autorización administrativa por silencio administrativo positivo, el hecho de que haya transcurrido el plazo legalmente establecido desde la solicitud de licencia por parte del interesado sin que haya recaído resolución expresa de la Administración solo se sustenta en la afirmación del interesado, sin que acredite esta, para lo cual sería necesario no solo probar la solicitud de licencia, sino también el transcurso del plazo legalmente establecido sin que la Administración haya dictado una resolución expresa por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado acreditativo del silencio producido, conforme a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común.

El tercer y último defecto señalado por la registradora en su nota consiste en que es necesario el acuerdo de la comunidad de propietarios previsto en la Ley sobre propiedad horizontal para la rectificación de descripción, por suponer una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal. En el caso del presente recurso no concurre ninguna de las circunstancias que hacen necesaria la autorización unánime de la comunidad de propietarios. En primer lugar, no consta que la modificación realizada por los interesados cambiando su descripción de manera que los anejos aparezcan como «buhardillas» en lugar de «trasteros, en planta de buhardilla», o añadiendo que tienen una determinada distribución interna, afecte a elementos comunes del inmueble, modifique las cuotas de participación, o menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, o su configuración o estado exteriores (cfr. artículos 5, 7 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal). En segundo lugar, no hay infracción de los estatutos, ya que en este caso estas no imponen ninguna limitación a los titulares de los elementos privativos de la propiedad horizontal.

19-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

19-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Oviedo nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

19-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

19-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Madrid nº 25.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

19-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Puerto de la Cruz.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

19-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Vélez-Málaga nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

19-11-2025

B.O.E. 5-3-2026

Registro de Vélez-Málaga nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

30-10-2025

B.O.E. 6-3-2026

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No hay inconveniente en conceder el NRUA por el hecho de que los estatutos establezcan una regulación especial para el ejercicio de esta actividad.

Ahora bien y sin que proceda, aquí y ahora, realizar un análisis pormenorizado de la naturaleza jurídica de los estatutos, lo que no cabe es negar la naturaleza y origen negocial de los mismos, en tanto que resultan de la emisión de una declaración de voluntad (unilateral de forma habitual en el momento de otorgarse el título constitutivo de la propiedad horizontal); o de un conjunto de declaraciones de voluntad (clara naturaleza colectiva) que confluyen en un momento posterior al adoptar un acuerdo en tal sentido. Tiene por consiguiente razón el recurrente cuando afirma: «Al establecer un régimen económico específico para la actividad de alquiler vacacional, la Comunidad está regulándola. Esto constituye un acto concluyente que demuestra la voluntad inequívoca de permitir esta actividad, desplazando cualquier interpretación ambigua que el artículo 11 pudiera ocasionar.

26-11-2025

B.O.E. 9-3-2026

Registro de Tolosa nº 1.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No inscribir la rectificación de un asiento si no consienten todos los titulares registrales.

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 se ha reiterado (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.

En el presente caso, el derecho de habitación que doña D. B. O. ordenó en su testamento, aun habiéndose recogido en la escritura de partición de su herencia, no se hizo constar en el Registro en su momento por causas que se desconocen. Actualmente los titulares registrales otorgaron la escritura de herencia que no se inscribió, al parecer correctamente. Pero una de las cuotas indivisas es ganancial por haber sido adquirida por compra y el cónyuge, que no firmó la referida escritura de herencia, no ha prestado su conformidad con la rectificación.

26-11-2025

B.O.E. 9-3-2026

Registro de Madrid nº 9.

PROPIEDAD HORIZONTAL: SEGREGACIÓN Y CAMBIO DE USO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.

Se analizan diferentes aspecto afectantes a una segregación y cambio de uso en un elemento privativo.

Respecto al primero de los defectos expresados en la nota de calificación, la discrepancia consiste en esencia en la diferente interpretación que realizan el registrador y el recurrente del contenido del artículo 10 de los estatutos comunitarios inscritos. Dicha norma estatutaria dispone que «el destino de las viviendas será para uso residencial, despacho, consulta oficina o establecimiento mercantil, con las únicas limitaciones que establezca el Ayuntamiento de Madrid para esa zona residencial. El destino del local será el especificado para las viviendas con idénticas limitaciones, exceptuando el uso residencial». A juicio del registrador, dicha norma es limitativa del uso o destino del local proscribiendo el cambio de uso a residencial, por lo que dicho cambio de uso debe ser autorizado expresamente por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios. El artículo estatutario interpretado literalmente en sus justos términos («el destino del local será (...) exceptuando el uso residencial») excluye la posibilidad de destinar el local a un uso residencial como es propiamente el de vivienda.

El segundo de los defectos objeto de recurso se basa en la falta de acreditación documental del informe favorable del Ayuntamiento de Madrid, no siendo suficiente para obtener la inscripción el informe favorable efectuado por la entidad urbanística colaboradora. La propia legislación autonómica sustantiva confirma tal exigencia al disponer en el artículo 159.5 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dentro de la regulación de los efectos de la declaración responsable en materia de urbanismo, que «la comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable en los términos antes indicados resultará en la emisión por el ayuntamiento del correspondiente acto de conformidad cuando ello fuera necesario a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación. En particular, a los efectos previstos en el artículo 28.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana». Consecuentemente, la documentación aportada por el recurrente con su escrito de recurso, y que no fue objeto de calificación por el registrador de la Propiedad, no puede ser tenida en cuenta en la resolución del presente recurso, sin perjuicio de que, presentada nuevamente en el Registro pueda ser objeto de una nueva calificación registral -cfr. Resolución de 30 de enero de 2025-.

El tercero de los defectos consiste en que, dado que la finca originaria tiene dos cuotas, una en el total edificio y otra en el bloque, no ha sido tenido en cuenta ésta última al describir las fincas resultantes de la segregación sino únicamente la correspondiente al edificio. La circunstancia de que no se haya expresado la cuota en relación con el bloque no puede constituir un defecto que impida su inscripción, dado que dicha cuota puede determinarse mediante una sencilla operación aritmética.

El último de los defectos expresados en la nota y objeto de recurso consiste en que la suma de las superficies útiles de las tres nuevas fincas arroja un valor de 143,50 metros cuadrados, que difiere del de la finca originaria de 168,52 metros cuadrados. Por tanto, si en el otorgamiento del título constitutivo se hubiera padecido algún error en la medición o superficie asignada a algún elemento privativo, la rectificación de tal error requiere la rectificación del propio título constitutivo, para lo cual no es suficiente el consentimiento unilateral del titular de elemento privativo objeto de la rectificación, sino el de todos ellos. Ahora bien, tratándose de modificación hipotecarias amparadas en expresas autorizaciones comunitarias, como en el caso de cláusulas estatutarias que habilitan divisiones o segregaciones, resulta evidente que las mismas también deben legitimar la facultad de describir las nuevas fincas resultantes de dichas modificaciones siempre y cuando sean coherentes con la descripción de la finca matriz. Sobre la relevancia de la denominada superficie útil a efectos registrales, particularmente en la descripción de fincas integrantes de edificaciones, tanto el artículo 9 de la Ley Hipotecaria como el 51 de su Reglamento se refieren a la «medida superficial», por su parte, el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997 alude al «total de los metros cuadrados edificadas», conceptos que son entendidos, generalmente, como equivalentes a superficie construida. En definitiva, en tanto la nueva superficie útil de los elementos creados por la segregación no sea arbitraria o no encubra posibles alteraciones de las fincas registrales que oculten transmisiones, que deben ser debidamente motivado por el registrador, debe considerarse susceptible de constancia registral, por lo que este defecto, en los términos redactados, debe ser revocado.

27-11-2025

B.O.E. 9-3-2026

Registro de Benalmádena nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: SOLICITUD POR EL NUDO PROPIETARIO.

Para la asignación del NRUA no basta que la solicitud la haga el nudo propietario.

En el supuesto que ahora nos ocupa, la asignación de número de registro único de alquiler solo se solicita por el nudo propietario, omitiendo todo consentimiento del titular de un derecho de usufructo inscrito, esto es, de quien tiene derecho «a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa», y «a percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles de los bienes usufructuados» en los términos establecidos en los artículos 467 y 470 del Código Civil.

La facultad de declarar la obra nueva sin el consentimiento del usufructuario se debe a que la obra nueva es un simple hecho físico que completa la descripción de la finca, y su finalidad es mantener la aptitud productiva o mejorar el bien, cuyo disfrute recae también en el usufructuario. Por el contrario, el número de registro único de alquiler no es la constatación de un hecho físico, sino la asignación de un uso económico específico (terciario/alquiler turístico). Si el nudo propietario inscribe el número de registro único de alquiler, está predeterminando el uso comercial de la finca, afectando la libertad del usufructuario para elegir otra forma de explotación o alquiler (por ejemplo, alquiler de larga duración o uso no turístico, si la normativa autonómica impone restricciones al uso turístico).

27-11-2025

B.O.E. 9-3-2026

Registro de Zaragoza nº 3.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: ENGALABERNO.

Para inscribir la georreferenciación de una finca que contiene un engalaberno se requiere una agrupación de ambas, con fijación de cuotas para cada propietario, la constitución de una propiedad horizontal, o se configure como medianería horizontal, siendo necesario en todo caso el consentimiento expreso del colindante alegante.

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

En el presente caso, existiendo alegación contraria a la inscripción en la tramitación del expediente y fundando en ella la calificación registral denegatoria, la registradora ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en diversas resoluciones, como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). De ello se derivan dos circunstancias a tener en cuenta. La primera, que estamos ante un supuesto de engalaberno y que las habitaciones de la finca 8.186, que constituyen el sótano de la finca 967, ocupan una porción determinada de suelo, situándose la finca 967 sobre su vuelo. La segunda es que no consta en el Registro referencia alguna al régimen jurídico que debe regir la situación de engalaberno. No constando en el Registro la existencia y régimen jurídico de ese engalaberno, la alegación del colindante

determina que debe convenirse entre ambos titulares registrales el régimen de la medianería horizontal entre ellos, toda vez que la finca objeto del expediente se apoya sobre el vuelo de la finca colindante, que es la que se ubica sobre el suelo, por lo que debe consentir que esas coordenadas sean utilizadas en la georreferenciación de una finca que no es de su propiedad y que se apoya sobre el vuelo de su finca.

Aplicando la doctrina de las dos anteriores resoluciones citadas resulta que para inscribir la georreferenciación de una finca que contiene un engalaberno se requiere una agrupación de ambas, con fijación de cuotas para cada propietario, la constitución de una propiedad horizontal, o se configure como medianería horizontal, siendo necesario en todo caso el consentimiento expreso del colindante alegante, para la definición del régimen jurídico del engalaberno.

27-11-2025

B.O.E. 9-3-2026

Registro de Inca n° 1.

DOBLE INMATRICULACIÓN: EFECTOS DEL INICIO DEL EXPEDIENTE.

En el artículo 209 de la Ley Hipotecaria no existe previsión de que la práctica de la nota marginal advirtiendo de la existencia del procedimiento determine o produzca los efectos de un cierre registral.

El régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación respecto de dos o más fincas o partes de ellas cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, pues ahora es objeto de una novedosa regulación, y además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015.

Indiscutida la posibilidad de que el registrador inicie, de oficio, el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación, la cuestión que se debate en este recurso es si el comienzo del procedimiento determina que se produzca un cierre registral a documentos presentados en el Registro de la Propiedad antes de su iniciación o, como ocurre en el caso del presente expediente, cuya presentación haya motivado, precisamente, que el registrador advierta la existencia de la situación patológica que con la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria se trata de subsanar.

La respuesta no puede ser más que negativa. Efectivamente, una vez iniciado de oficio el expediente y conforme a la regla tercera del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria, notificados los titulares de derechos inscritos en cada una de las fincas registrales, señala la regla quinta que «si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas», lo que ocurre en el supuesto de hecho objeto de este expediente. Si el asiento de presentación del documento presentado para su inscripción se hubiera extendido con posterioridad al inicio del expediente, nada impediría la práctica de la inscripción solicitada a nombre del nuevo adquirente, el cual habrá quedado enterado de la existencia de la situación patológica en que consiste la doble inmatriculación por el efecto propio generador de publicidad de la nota marginal prevenida en el artículo 209.1.3.ª de la Ley Hipotecaria. En el artículo 209 de la Ley Hipotecaria no existe previsión de que la práctica de la nota marginal advirtiendo de la existencia del procedimiento determine o produzca los efectos de un cierre registral.

27-11-2025

B.O.E. 9-3-2026

Registro de Sahagún.

BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: ARRENDAMIENTO.

En un arrendamiento de más de cinco años de duración , a falta de legislación autonómica, se aplica la de bienes locales nacional y se exige subasta.

Esta Dirección General ha reiterado en un gran número de ocasiones (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende 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 (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

Presupuesto lo anterior, calificación registral de documentos administrativos, jurisprudencia y doctrina sentada por este Centro Directivo en materia enajenación de bienes patrimoniales, y dado que el procedimiento de cesión de uso seguido por el Ayuntamiento es materia sujeta a la calificación del registrador, debe determinarse si la cesión en arrendamiento mediante el procedimiento de concurso es o no ajustada al ordenamiento jurídico.

No puede obviarse la complejidad de la regulación de los bienes en el ámbito local debido a un enrevesado sistema de fuentes integrado por normas de distinta jerarquía y cronología, remisiones vacías y no pocas lagunas. Una vez excluidos los negocios patrimoniales del ámbito de la Ley de Contratos del Sector Público, habrá que acudir al sistema de fuentes de los bienes de las entidades locales. La cuestión se circunscribe en determinar si, como alega la recurrente, el artículo 107.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas que ampararía el concurso como procedimiento para el arrendamiento de bienes, constituye o no legislación básica del estado o, por el contrario, debiera confirmarse la calificación de la registradora y, conforme el sistema de fuentes a aplicar, sería exigible la subasta prevista en el artículo 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Se trata, pues, ahora de determinar si el mentado artículo 124 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas constituye o no legislación básica del Estado conforme al artículo 1.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Cuando la disposición final segunda de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas establece en su apartado quinto las disposiciones que tienen el carácter de la legislación básica, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149.1.18.^a de la Constitución, no recoge el artículo 124 entre los enumerados.

De modo que, siguiendo el orden de fuentes del artículo 1.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales en su letra d, al no existir regulación autonómica en esta materia, resultaría aplicable al arrendamiento de bienes inmuebles la legislación estatal no básica en materia de Régimen Local y bienes públicos, es decir, lo dispuesto en su artículo 92, necesidad de subasta pública cuando la duración del arrendamiento sea superior a 5 años, como es el caso del contrato de arrendamiento objeto del presente expediente, establecido en 35 años.

27-11-2025

B.O.E. 9-3-2026

Registro de Redondela-Ponte Caldelas.

ZONAS DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL: APLICACIÓN DE LAS LIMITACIONES LEGALES.

Las limitaciones en esta materia no se aplican a los casos en los que el suelo se encuentre en la situación básica de suelo urbanizado.

La legislación en materia de defensa nacional establece que las limitaciones que para la adquisición de la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como para la realización de obras y edificaciones de cualquier clase, son de aplicación en los territorios declarados, o que se declaren, zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros, en virtud de las previsiones contenidas en las disposiciones que integran el capítulo III, no regirán respecto de las personas físicas que ostenten la nacionalidad de un Estado miembro de la Comunidad Económica Europea. En la Orden de servicio comunicada de la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa 1/2021, se dictan instrucciones para la racionalización de la autorización para adquisición de inmuebles por extranjeros no comunitarios, y se excluye de la necesidad de autorización militar en todos los supuestos del artículo 21, números 3 y 4, 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; esto es, en los que el suelo se encuentre en la situación básica de suelo urbanizado.

No obstante, lo cierto es que no se ha acreditado que el terreno cumpla con tales requisitos. En primer lugar, porque la finca procede de una concentración parcelaria y figura en el Registro como rústica. Como reconoce el propio recurrente, la innecesariedad de la autorización militar, para la adquisición de terrenos por ciudadanos no comunitarios, no se extiende a los terrenos rústicos o no urbanizables. Y ello, aunque cuente con alguna edificación aislada. Asimismo, la mera calificación catastral de la finca como urbana tampoco es suficiente para excluir la necesidad de autorización militar, si no se acompaña la correspondiente calificación urbanística de la finca expedida por la Administración pública competente que lo acredite.

27-11-2025

B.O.E. 9-3-2026

Registro de Córdoba nº 1.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No es objeto del recurso la revisión de asientos ya practicados.

Dado que el recurso regulado en el párrafo sexto del artículo 415 del Reglamento Hipotecario solo cabe ante la negativa del registrador a practicar la diligencia prevenida en el mismo, cuando se trata, no de impugnar dicha calificación, sino de la cancelación de un asiento ya practicado -acertadamente o no-, como es ahora el caso, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los asientos de Registro, una vez extendidos, quedan bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexistencia en los términos establecidos en la Ley, lo que conduce al examen de los mecanismos que para lograr la rectificación de su contenido, cuando es inexacto, se recogen en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, entre los que no se contempla el recurso potestativo.

28-11-2025

B.O.E. 9-3-2026

Registro de Vitoria nº 5.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: OPOSICIÓN DE UN COLINDANTE.

La oposición de un colindante no es materia que pueda resolverse en un recurso, sino que la resuelve el registrador con su calificación registral, estimando o no estimando la oposición.

En el presente caso, no estamos ante una auténtica nota de calificación, sino ante una comunicación en el trámite del procedimiento. Se notifica al colindante que debe acreditar la titularidad de la finca, advirtiéndole que de la alegación efectuada, es posible que no sea estimada en la calificación, puesto que «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte o puede resultar invadido por una georreferenciación, no es motivo suficiente por sí, solo para denegar la inscripción de esa georreferenciación cuando no se alega fundamento ni prueba ninguna todo ello sin perjuicio de que pueda hacer valer ante los tribunales las acciones que considere en defensa de sus derechos». Por tanto, la notificación de la registradora no es susceptible de recurso. Y es que la oposición de un colindante no es materia que pueda resolverse en un recurso, sino que la resuelve el registrador con su calificación registral, estimando o no estimando la oposición.

28-11-2025

B.O.E. 9-3-2026

Registro de Valencia nº 6.

VINCULACIÓN OB REM: EFECTOS.

Existe vinculación «ob rem» entre dos (o más) fincas cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse su titularidad.

Como puso de relieve la Resolución de esta Dirección General de 22 de abril de 2016, la configuración jurídica de la titularidad de una finca registral con el carácter «ob rem» respecto de otras tiene como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca «ob rem» corresponde, pues, a quien ostente la titularidad de la finca principal. Existe vinculación «ob rem» entre dos (o más) fincas cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas – que han de pertenecer a un mismo dueño– por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio (vid. Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982). Ahora bien, para que esta configuración jurídica surta los efectos expuestos deberá venir determinada por la ley, o bien, resultar de la inscripción registral, sin que en ningún caso pueda presumirse ni establecerse de forma tácita.

Conforme a la doctrina de este Centro Directivo, son requisitos básicos para que se pueda inscribir la vinculación «ob rem» los siguientes: a) existencia de una causa económica y a la vez jurídica que justifique la vinculación. b) la previa inscripción en el Registro de las fincas a que afecta la vinculación. c) adecuada identificación y descripción de la finca a la que afecta o sobre la que recae el derecho.

La cuestión que se plantea es que, constando inscritas las fincas, cada una de ellas a nombre de distinto titular, el registrador ha de suspender la inscripción de las cuotas indivisas de los locales por mor del principio de legitimación y tracto sucesivo, siendo que la otra tampoco puede ser inscrita

en virtud de la vinculación. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o derivados de procedimientos judiciales o administrativos en que el mismo no haya tenido intervención. Con estos parámetros y limitados al defecto señalado, la calificación ha de ser confirmada. Por tanto, es cierto que existe un error, como también advierte la propia registradora en su informe, e incluso en la nota informativa, pero no es el del recurso el ámbito en el que ha de solicitarse la rectificación del Registro. Este Centro Directivo ha reiterado (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, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 15 de marzo y 11 de septiembre de 2017 y 23 de febrero y 22 de marzo de 2018) que la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho—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.

28-11-2025

B.O.E. 9-3-2026

Registro de Conil de la Frontera.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

28-11-2025

B.O.E. 9-3-2026

Registro de Jaca.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

Para la concesión del NRUA es necesario cumplir los requisitos exigidos por la legislación autonómica y por la local.

Tal y como ha reconocido este Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, deben distinguirse los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro Turismo de Aragón, frente a la necesidad de cumplir los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican.

28-11-2025

B.O.E. 9-3-2026

Registro de Jaca.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

Para la concesión del NRUA es necesario cumplir los requisitos exigidos por la legislación autonómica y por la local.

Tal y como ha reconocido este Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, deben distinguirse los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro Turismo de Aragón, frente a la necesidad de cumplir los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican.

28-11-2025

B.O.E. 9-3-2026

Registro de Jaca.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

Para la concesión del NRUA es necesario cumplir los requisitos exigidos por la legislación autonómica y por la local.

Tal y como ha reconocido este Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, deben distinguirse los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro Turismo de Aragón, frente a la necesidad de cumplir los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican.

28-11-2025

B.O.E. 9-3-2026

Registro de Jaca.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

Para la concesión del NRUA es necesario cumplir los requisitos exigidos por la legislación autonómica y por la local.

Tal y como ha reconocido este Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, deben distinguirse los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro Turismo de Aragón, frente a la necesidad de cumplir los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican.

28-11-2025

B.O.E. 9-3-2026

Registro de Nules nº 2.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

No se puede imponer al registrador el análisis detallado de la sujeción del documento al Impuesto para levantar el cierre registral.

Es doctrina de este Centro Directivo que, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto o de clara causa legal de exención fiscal, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de los actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar declaraciones tributarias que quedan fuera del ámbito de su competencia, de modo que el registrador puede, para salvar su responsabilidad, exigir la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, de modo que sean los órganos tributarios competentes los que podrán se manifiesten al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley.

31-10-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de L'Hospitalet de Llobregat nº 1.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: CLÁUSULAS ABUSIVAS.

La declaración de nulidad por abusiva de una cláusula del préstamo que motivó la ejecución lleva consigo la cancelación de los asientos derivados del proceso de ejecución, reviviendo la anotación de embargo con el tiempo que le quedaba de vigencia cuando fue cancelada.

En primer lugar debe recordarse que en la Sentencia de 17 de mayo de 2022, número de expediente C-600/19, del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, el Tribunal ha reconocido la posibilidad de enjuiciar la abusividad de una cláusula del préstamo que dio pie a la ejecución, aun después de haber concluida ésta por resolución firme. Pero, por otro lado, dicha Sentencia también señala que debe dejarse siempre a salvo de los efectos de dicha declaración de una cláusula como abusiva a los terceros adquirentes ajenos a la relación contractual entre el acreedor ejecutante y el prestatario. Esta jurisprudencia comunitaria ya ha sido recogida en España, tanto por el Tribunal Constitucional (Sentencia del Tribunal Constitucional número 172/2023 de 11 de diciembre) y por el Tribunal Supremo (Sentencias del Tribunal Supremo número 379/2023, de 16 de marzo, 1215/2023 de 4 de septiembre, y 1216/2023, de 7 de septiembre). Ahora bien, en este supuesto la transmisión de la propiedad ha tenido lugar a favor del acreedor ejecutante, por lo que sí es posible un control de abusividad con efectos de sobreseimiento de la ejecución.

Sentado lo anterior, debe analizarse si el auto calificado, que simplemente ordena el sobreseimiento de la ejecución, es título bastante para cancelar la inscripción de la adjudicación hipotecaria y para revitalizar los asientos cancelados con la misma, o es necesario presentar un mandamiento judicial en que se indique expresamente los asientos a practicar, dado que el defecto de la nota de calificación es precisamente que dicho auto presentado no ordena ni señala cuáles deben ser los mismos.

Para practicar esta restitución de la antigua situación registral de la finca hipotecada, no se estima necesario que los titulares registrales de esos asientos que recobrarían su vigencia hayan sido oídos en el incidente procesal de oposición, en tanto no son parte en la relación jurídica derivada del préstamo hipotecario objeto de la ejecución que se ventila en el incidente y, además, porque esa nulidad de la cancelación de sus asientos les beneficia ya que el asiento a cancelar ahora no les concedía ningún derecho sino, al contrario, les privaba de él, y ahora lo recuperarían (artículo 40 de la Ley Hipotecaria, «in fine»). Sin embargo, sí se estima necesario que el registrador de la Propiedad notifique a los últimos titulares registrales de esos asientos revitalizados y, en su caso, a las autoridades judiciales, la operación registral realizada, de forma semejante a como establece el artículo 135 de la Ley Hipotecaria respecto de los asientos ulteriores que pueden afectar a una ejecución.

En cuanto al régimen registral de la anotación preventiva que se encuentra cancelada como consecuencia del mandamiento de cancelación, y que ahora se debe revitalizar, son varias las alternativas posibles en orden a la vigencia de la misma: entender que la anotación recupera su vigencia contando su plazo de caducidad desde su fecha, con suspensión de su transcurso durante el tiempo en que estuvo cancelada; entender que recobra su vigencia contando su plazo de caducidad desde su fecha pero sin suspensión durante el tiempo en que dicha anotación permaneció cancelada o, considerar, por el contrario, que recobra vigencia desde la fecha de la «reviviscencia» (reinicio de los cuatro años). Parece que la solución más equilibrada es la retrotracción de la anotación preventiva por el tiempo que restase para su caducidad en la fecha de la cancelación, es decir, considerar que el tiempo de su caducidad se reanuda donde se quedó sin computar el tiempo en que estuvo cancelada.

Si bien como regla general los documentos judiciales deben identificar adecuadamente la finca a que se refieren y el asiento a practicar, pues no corresponde al registrador, sino al juez, determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por el documento judicial presentado, no debe el registrador caer en un injustificado rigor formalista en los casos en que, por estar adecuadamente identificada en el documento judicial la finca objeto del mismo y el acto u operación jurídica a que se refiere, no cabe albergar dudas acerca del alcance del documento presentado. Eso es lo que ocurre en el presente supuesto, a la inversa, ya que el sobreseimiento de la ejecución por nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, tiene como consecuencia directa la ineficacia sobrevenida de todo lo acordado en dicha ejecución, como ha declarado el Tribunal Supremo en distintas Sentencias, entre ellas la citada de 11 de septiembre de 2019, por lo que no parece necesario exigir que se exprese en la misma, «la nulidad de todo lo actuado», ya que tal consecuencia forma parte de la naturaleza del sobreseimiento por razón de nulidad de la cláusula que lo fundamenta, y las operaciones a practicar no ofrecen duda: la cancelación de los asientos practicados como consecuencia de la ejecución hipotecaria y la revitalización de los cancelados por tal razón.

19-11-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Marbella nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

26-11-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Olvera.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: SUPERFICIE DE LA FINCA.

Es necesario expresar la superficie, no solo cuando se inmatricula, sino cuando se pretenda practicar una inscripción asiento.

Desde la reforma reglamentaria que entró en vigor en el año 1959, la expresión de la medida superficial de las fincas, expresada en el sistema métrico decimal, viene siendo una exigencia imperativa «en todo caso», como resalta la propia redacción del precepto. Tras la reforma introducida por la Ley 13/2015, el dato de la superficie de las fincas registrales sigue siendo exigible en todo caso, si bien, cuando conforme a la nueva ley se acredite e inscriba, cuando proceda, la georreferenciación de la ubicación y delimitación de la finca, la identidad de ésta quedará ya perfectamente establecida, y su superficie ya no será un elemento a tomar en consideración para tratar de precisar los linderos, sino al revés, serán los linderos ya precisados los que determinarán geométricamente cuál es la superficie comprendida dentro de ellos, y aun así, la superficie así determinada habrá de expresarse en todo caso. En resumen, de la normativa vigente y de las citadas Resoluciones de este Centro Directivo, resulta de modo incuestionable que la superficie de las fincas registrales ha de expresarse «en todo caso» y, por tanto, no sólo cuando se inmatricule una finca, sino también cuando se pretenda practicar una inscripción asiento posterior en el folio real de una finca que conste inmatriculada sin expresión de su superficie.

27-11-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Aspe.

CONCURSO DE ACREEDORES: TRANSMISIÓN DE LA MITAD INDIVISA DE LA FINCA GRAVADA EN SU TOTALIDAD CON HIPOTECA.

La adquisición por el mejor postor de la mitad indivisa del concursado implica que la garantía hipotecaria pase a recaer únicamente sobre la otra mitad indivisa de la finca, si bien, como consecuencia de la subasta y por la necesidad de armonizar ambas normativas, quedará minorada la responsabilidad hipotecaria en la cantidad correspondiente al remate.

La registradora calificante suspende la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de la hipoteca por entender que, por aplicación de principio de indivisibilidad de la hipoteca y de legitimación de los titulares registrales, no puede procederse a la cancelación de la hipoteca respecto de una mitad indivisa de la finca pues la responsabilidad hipotecaria no aparece distribuido entre las distintas cuotas de propiedad sobre la misma, y considera necesario el previo otorgamiento de una escritura de distribución de la hipoteca, por parte de todos los titulares registrales de la finca, para poder proceder a dicha cancelación registral.

Esta cuestión ya fue analizada y resuelta por la Resolución de este Centro Directivo de 30 de noviembre de 2020. No podrá cancelarse parcialmente la hipoteca respecto de una porción indivisa de la finca si no media previa distribución. Lo que si podrá tener reflejo registral es la minoración de la deuda (cfr. artículo 240 del Reglamento Hipotecario), pero esta minoración no implicara por si sola la distribución de la responsabilidad hipotecaria.

Sin embargo, el supuesto de este expediente presenta características propias ya que nos encontramos no ante una ejecución hipotecaria, sino ante una venta en subasta pública derivada de la aplicación del plan de liquidación de un procedimiento concursal, lo que exige armonizar el principio de indivisibilidad de la hipoteca con la finalidad liquidatoria del concurso y su principio de adquisición de la finca libre de cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales. En consecuencia, la mitad indivisa de la deudora concursada consta como activo en la masa del concurso, pero debiendo computarse la totalidad del crédito garantizado con la hipoteca como pasivo, pues conforme se ha dicho anteriormente, la responsabilidad es global no pudiendo circunscribirse a parte de la deuda ni a una porción ideal del inmueble, teniendo, además, los deudores la condición de solidarios.

El decreto de adjudicación se limita a indicar que se adjudica la mitad indivisa de la finca, inmueble subastado propiedad de la concursada, a favor del recurrente, don R. A. L. Y, en cuanto al mandamiento de cancelación de cargas, en el mismo se ordena también la cancelación de la hipoteca en cuanto a la mitad indivisa de la finca vendida. En consecuencia, la adquisición por el mejor postor de la mitad indivisa del concursado implica que la garantía hipotecaria pase a recaer únicamente sobre la otra mitad indivisa de la finca, si bien, como consecuencia de la subasta y por la necesidad de armonizar ambas normativas, quedará minorada la responsabilidad hipotecaria en la cantidad correspondiente al remate, si consta su entrega al acreedor hipotecario, y ello sin perjuicio de las relaciones internas entre codeudores.

1-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

Para determinar si los estatutos prohíben o no la actividad del alquiler turístico hay que hacer una interpretación conjunta de ellos.

Así las cosas, sin duda y de contemplar aisladamente el citado artículo 19 de los estatutos, se impondría la desestimación del recurso a la vista de lo expuesto, tanto en razón del apartado que precede, como a la vista de la naturaleza y alcance de los estatutos de la comunidad. Partiendo del claro matiz negocial predicable -por su origen o fuente- de los estatutos, es evidente que se impone necesariamente su interpretación conjunta; esto es, examinarlos en su globalidad.

En este caso existe una norma especial en los estatutos (artículo 6.º bis) que desplazaría, en el punto concreto del alquiler turístico, la previsión general -prohibitiva- del artículo 19, pero no retroactivamente, sino a futuro. Y es que no tiene sentido que se quisiera prohibir de nuevo algo que ya lo estuviera antes, por lo que la modificación estatutaria citada ha de entenderse como aclaratoria y complementaria del primitivo artículo 19 y prohibitiva de cara al futuro; no retroactivamente.

1-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Valls.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No procede presentar instancias privadas que solo pretenden mediatizar la calificación futura del registrador.

Resulta claro que la instancia presentada, al objeto en ella expresada, no encaja en ninguno de los supuestos previstos anteriormente, por lo que es correcta la denegación del registrador de no practicar el asiento de presentación conforme al apartado tercero del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, antes expresado. Esta Dirección General ha tenido la ocasión de señalar en varias Resoluciones que no procede la práctica de asientos de presentación de documentos o instancias que pretendan asesorar, informar o condicionar la calificación registral. La Ley Hipotecaria es explícita en cuanto a la determinación de los supuestos y la determinación de los procedimientos para la constatación de circunstancias que sean determinantes en la calificación, como puede ser a través de las diversas anotaciones preventivas.

1-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Sarria-Becerreá.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No procede presentar instancias privadas que solo pretenden dejar si efecto un asiento ya practicado.

La inmatriculación de una finca por el procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria sólo impone la notificación posterior a los colindantes, aunque también ha señalado este Centro Directivo que en los supuestos en los que el registrador pudiera tener dudas puede aplicarse también el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Una vez practicado el asiento, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), de tal modo que su rectificación sólo puede lograrse por los procedimientos del artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso no se alega una doble inmatriculación, sino la posible invasión de un camino de uso general. Resulta claro que la instancia presentada, al objeto en ella expresada, no encaja en ninguno de los supuestos previstos anteriormente, por lo que es correcta la denegación del registrador de no practicar el asiento de presentación conforme al apartado tercero del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, antes expresado.

1-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Albacete nº 3.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN.

No hay inconveniente en que se reconozca en este acto el carácter ganancial de la vivienda familiar conforme al 1354 CC.

En el caso que nos ocupa, al haberse disuelto el matrimonio por divorcio y proceder en consecuencia la liquidación de la sociedad de gananciales, nos

encontramos ante una comunidad postganancial (en la que recordemos los integrantes no pasar a ostentar una cuota sobre cada bien o derecho). Puede haber, en ocasiones, un negocio complejo, en el que la toma de menos por un cónyuge del remanente consorcial se compense con esa adjudicación -a su favor- bienes privativos del otro cónyuge o, simplemente, negocios adicionales a la liquidación, independientes jurídicamente de ésta, con su propia causa. Indudablemente, el negocio de que se trate ha de tener su adecuado reflejo documental, siendo preciso plasmarlo así, nítidamente, en el correspondiente documento. Y la especificación de la causa es imprescindible para acceder a la registración de cualquier acto traslativo.

En el concreto supuesto de este expediente, y de la documentación presentada a calificación, de forma meridiana consta el carácter de vivienda familiar de la finca adjudicada, así como la existencia de una financiación que permitió adquirirla; con las consecuencias que ello conlleva de cara a la evidente aplicación al caso de lo previsto en el artículo 1354 del Código Civil. También queda perfectamente justificada, esa atribución de ganancialidad con pleno soporte legal (cabría decir más bien «ex lege»); no tratándose, por tanto de una aportación de la finca a la sociedad de gananciales realizada mediante la escritura calificada que, de no estarse ante el supuesto de hecho concretó que analizamos, resultaría contradictoria con la naturaleza propia del acto de liquidación, en tanto en cuanto se estaría aportando un bien a la sociedad de gananciales ya disuelta.

Y por lo que se refiere al segundo defecto de la calificación, tiene razón la recurrente cuando afirma en su escrito que el hecho de que la vivienda tiene carácter ganancial, y que su atribución a uno de los en su día cónyuges es consecuencia del divorcio, bien a ser algo contemplado en el artículo «25, 1 párrafo 2- del Decreto 3/2004, de 20-01-2004, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, que dispone lo siguiente: "... a los efectos del presente artículo no se considerará transmisión de vivienda el supuesto de aportación de ésta a la sociedad conyugal, y tampoco cuando como consecuencia de la extinción del condominio o de la nulidad, separación o divorcio del matrimonio o, en su caso o, en su caso, de la ruptura de situaciones de análoga relación de afectividad, una las personas titulares consolide la plena titularidad de la vivienda"».

1-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Ibi.

SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: PARTICIÓN ENTRE LOS FIDEICOMISARIOS.

En el presente caso, producido el fallecimiento de fiduciario se produce un nuevo llamamiento y un nuevo proceso sucesorio derivado del tránsito de los bienes -en su conjunto- a los fideicomisarios, por lo que para las imprescindibles operaciones particionales es necesaria la intervención de los llamados a la sucesión.

Ciertamente, las circunstancias expresadas ofrecen un confuso panorama, tanto en lo relativo a las fechas como a la documentación que obra en el expediente (en el que no figura, tampoco, la calificación sustitutoria); a lo que cabe añadir, que la precitada acta complementaria no se reseña en la calificación, pues solo indica haberse presentada la escritura en cuestión; aunque cabe adelantar que su contenido no tiene decisiva relevancia para la presente resolución. Dicho lo cual, y en aplicación del principio in «dubio pro actione», se entra a resolver el presente recurso, que no puede prosperar.

Así, y en cuanto al primer defecto reseñado en la calificación, es frecuente que los fideicomisarios no se hallen nominativamente determinados en el testamento, y se hace necesaria entonces su determinación; la cual, a efectos

registrales, podrá tener lugar mediante un acta notarial de notoriedad, según el artículo 82.3.º del Reglamento Hipotecario, siempre que de las cláusulas de la sustitución o de la Ley no resulte la necesidad de otro medio de prueba. Sin embargo, este título adicional de determinación de los fideicomisarios no ha de ser necesariamente el acta de notoriedad; la Resolución de 30 de enero de 2004 afirma que este título puede ser el título sucesorio de los fiduciarios o el acta de notoriedad del artículo 82.3.º Reglamento Hipotecario. Incluso cabría pensar en que fuera bastante, en llamamientos a favor de descendientes de una persona, con la acreditación de la condición de tales de los otorgantes de la escritura, sin que sea preciso justificar que no existen más descendientes que los comparezcan como tales.

En el presente caso, producido el fallecimiento de fiduciario se produce un nuevo llamamiento y un nuevo proceso sucesorio derivado del tránsito de los bienes -en su conjunto- a los fideicomisarios, por lo que para las imprescindibles operaciones particionales es necesaria la intervención de los llamados a la sucesión. Tiene por ello absoluta razón el registrador en su calificación cuando indica que, el derecho hereditario en abstracto que corresponde a cada uno de los herederos (en el presente caso «por terceras partes»), para convertirse en titularidad concreta sobre cada uno de los bienes precisa de una partición que exige el consentimiento individualizado de todos los herederos. En suma, que se hace ineludible, la necesaria concurrencia de todos los llamados a la sucesión (aquí quienes resulten ser los fideicomisarios), para que ese derecho hereditario en abstracto se convierta en titularidades, singulares y concretas, sobre los bienes que a cada uno de ellos se le adjudiquen mediante las operaciones de liquidación.

1-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Madrid nº 4.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: DIVISIÓN HORIZONTAL.

Cabe inscribir la división horizontal si todos los elementos resultantes constan amparados por la declaración de obra nueva por antigüedad.

En el presente caso, dicho asiento de presentación ha decaído al haber transcurrido, el 9 de julio de 2025, 60 días hábiles desde la notificación de la calificación no recurrida, por lo que estamos ante un nuevo procedimiento registral que requiere calificación unitaria de los títulos, sin perjuicio de que el registrador pueda remitirse a los defectos alegados en la nota de calificación de 31 de marzo de 2025. Por tanto, el objeto del presente recurso ha de extenderse al fondo de la nota de calificación, tanto respecto a la suspensión de la inscripción de la declaración de obra nueva, como de la denegación de la inscripción parcial.

El registrador sostiene que la doctrina de esta Dirección General exige, para poder aplicar la figura de la prescripción, eludiendo la exigencia de licencia municipal, que el número de elementos independientes que consten inscritos coincida con los resultantes al dividir horizontalmente el inmueble. Ello no ocurre en el presente caso pues se pasa de cuatro viviendas y cuatro buhardillas a 10 viviendas con dos locales comerciales en planta baja, por lo que no hay coincidencia al transformarse los cuatro pisos en 8 viviendas, y las buhardillas vivideras en dos áticos de 104 y 74 metros cuadrados, superficies alejadas de lo que pueda corresponder a «buhardilla vividera y trastera».

En efecto, como advierte el recurrente, la reciente Resolución de fecha 15 de julio de 2025 trata de resumir la doctrina de esta Dirección General, de acuerdo con el esquema expuesto sobre la aplicación del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, en relación con el artículo 26 de la misma ley, realizando las siguientes afirmaciones: - cabe aplicar el citado artículo (con prueba basada

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

Aplicando esta doctrina al supuesto de hecho de este expediente puede considerarse que concurren circunstancias que justifican la procedencia de la inscripción. En particular, debe partirse de la propia descripción registral de «casa construida... en mil ochocientos cincuenta y nueve, la cual consta de sótanos, dos tiendas, dos patios... piso principal, segundo, tercero, cuarto y cuatro buhardillas vivideras y trasteras». Ahora se pretende la modificación de la declaración de obra nueva para hacer constar que el edificio se compone de dos tiendas con sótano, dos patios, cuatro plantas con dos viviendas en cada una de ellas y dos áticos en planta abuhardillada. Como puede observarse la modificación descriptiva no supone un incremento del número de plantas ni, en principio, del número de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, pues lo que se pretende es la concreción del destino de las unidades existentes en cada planta dada la parca descripción con que consta inscrita la edificación.

2-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de A Coruña nº 5.

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

No procede denegar la base gráfica si no se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las alegaciones de los colindantes se sustentan, además de lo manifestado en sus respectivos escritos, en informe técnico e informe de validación gráfica frente a parcelario catastral.L a calificación de la registradora que le lleva a suspender la inscripción se limita a poner de manifiesto la alegación de los colindantes y a señalar, por este solo hecho, tener dudas sobre si la representación gráfica catastral se corresponde con la finca objeto del procedimiento. Sin embargo, no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, máxime cuando el hecho fundamental en que se basa su calificación queda desvirtuado por el propio

contenido de los asientos registrales; en consecuencia, la calificación no puede sostenerse.

2-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Pola de Laviana.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

2-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Rota.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

2-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Canovelles.

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

No procede denegar la base gráfica si no se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

En el presente caso, formula la alegación el Ayuntamiento del lugar en el que radica la finca, quien alega la invasión de un camino que es de dominio público. En cuanto a la primera cuestión, es decir, el carácter de no colindante del Ayuntamiento, que invocan los recurrentes, cabe recordar que el registrador puede notificar al Ayuntamiento, si a la vista del escenario de calificación registral gráfica de la aplicación homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, tiene dudas de la posible invasión de dominio público. En el presente caso, el Ayuntamiento declara que la operación afecta a sistemas generales y terrenos de dominio público o afectos al dominio público, que deben quedarse al margen de la operación registral, acompañando un plano procedente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio, del que resulta que el trazado del camino está afecto a sistemas generales, aportando las coordenadas del citado vial público, para que se excluya de la superficie de la finca. En este sentido, la Resolución de 20 de marzo de 2019, en un supuesto de hecho similar al del presente recurso, declaró que la oposición del Ayuntamiento, expresada en términos escuetos, pero tajantes, a la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral, basada en el hecho de estar en parte la finca calificada como vial en el planeamiento municipal, justifica el rechazo a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por no existir indicio de conflicto en la delimitación de la situación física de la finca, sino que lo que no se ha acreditado es el otorgamiento de los actos jurídicos necesarios para convertir un espacio que es de dominio privado en dominio público, acto que no se impide por el hecho de proceder a la inscripción de la georreferenciación.

2-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Santander nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

2-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Canjáyar.

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

No procede inscribir la base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

En conclusión se dan todos los elementos necesarios para que, según doctrina de este Centro Directivo, proceda la denegación de la inscripción de la representación gráfica solicitada en tanto se resuelva la cuestión por conciliación entre los interesados o resolución judicial. Existe oposición fundada, la cual ha sido comprobada mediante los medios de calificación gráfica de las que dispone el registrador, de la que concluye que se produciría solape con representación gráfica catastral. Y aunque sólo el titular registral con representación gráfica inscrita merece la denegación inicial de la tramitación

del procedimiento, también el titular catastral colindante merece protección tras la tramitación de aquél si su oposición es fundada, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, atendidos el exceso de cabida que se pretende.

2-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

3-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de San Vicente de Raspeig.

PUBLICIDAD FORMAL: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA.

Cuando los datos inicialmente aportados no permitan una identificación inmediata de la finca, el registrador pueda, antes de denegar la publicidad, requerir al solicitante para que complete o aclare la información facilitada.

De conformidad con los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria, el Registro de la Propiedad es público para quienes tengan interés legítimo en conocer el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos, manifestándose su contenido mediante certificación o nota simple informativa, y corresponde al registrador el tratamiento profesional de la información registral, de modo que resulte clara, completa y comprensible para el solicitante.

Esta Dirección General ha mantenido de forma reiterada que la exigencia de identificación suficiente de la finca deriva del principio de especialidad hipotecaria y del sistema de folio real, de manera que la publicidad registral ha de recaer sobre fincas registrales concretas y perfectamente determinadas, no siendo admisible una publicidad que se refiera de forma genérica o dudosa a inmuebles que no puedan vincularse, con un mínimo de seguridad jurídica, a un folio registral concreto.

Sin perjuicio de lo anterior, debe recordarse que forma parte de la buena práctica registral y resulta conforme con la doctrina de esta Dirección General que, cuando los datos inicialmente aportados no permitan una identificación inmediata de la finca, el registrador pueda, antes de denegar la publicidad, requerir al solicitante para que complete o aclare la información facilitada, especialmente cuando existan indicios de que, mediante la aportación de datos adicionales razonables, pueda llegarse a una identificación suficiente de la finca objeto de la solicitud.

3-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe aplicar una cláusula estatutaria prohibitiva con efectos retroactivos.

En este caso existe una norma especial en los estatutos (artículo 6.º bis) que desplazaría, en el punto concreto del alquiler turístico, la previsión general - prohibitiva- del artículo 19, pero no retroactivamente, sino a futuro. Y es que no tiene sentido que se quisiera prohibir de nuevo algo que ya lo estuviera antes, por lo que la modificación estatutaria citada ha de entenderse como aclaratoria y complementaria del primitivo artículo 19 y prohibitiva de cara al futuro; no retroactivamente.

3-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

3-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de San Javier nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

3-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Barcelona nº 5.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

3-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Málaga nº 7.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

3-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de El Puerto de Santa María nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

3-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Roa.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Si existe oposición de la Administración a la inscripción de la representación gráfica y la vía pecuaria está clasificada, lo procedente es la denegación de la inmatriculación.

Como cuestión procedimental previa, debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

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. El hecho de que no se haya producido el deslinde, no quiere decir que no deba de protegerse el dominio público no deslindado.

Esta Dirección General ha señalado (cfr. Resoluciones 5 de julio de 2018, 23 de diciembre de 2020, 14 de junio de 2021 y 18 de enero de 2024, entre otras) que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión. Y tal comunicación debe incardinarse dentro del ámbito de aplicación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

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.

En definitiva, en estos casos, aun no estando el dominio público deslindado, si existe oposición de la Administración a la inscripción de la representación gráfica y la vía pecuaria está clasificada, lo procedente es la denegación de la inmatriculación por los motivos que han quedado expuestos.

4-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Madrid nº 39.

OBRA NUEVA: REQUISITOS.

Habiéndose realizado tal manifestación al tiempo de declararse la obra nueva en construcción, nada añade el hecho de reiterarla. Es obligatorio indicar las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación.

En primer término debe advertirse que, conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, según la redacción resultante de la modificación efectuada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso (cfr. las Resoluciones de 14 de julio y 15 de octubre de 2007, 6 de julio de 2009, 5 de octubre de 2010, 7 de julio de 2011, 21 de abril de 2014 y 26 de abril de 2016, entre otras).

Una de las medidas que introduce el Título VIII de la Ley 7/2022 es la recogida en el artículo 98.3, antes transcrito, que impone al propietario transmitente la obligación de declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo; obligación cuyo cumplimiento debe exigir el notario, pues conforme al artículo 17 bis, apartado a), de la Ley del Notariado, debe velar por que «el otorgamiento se adecúe a la legalidad», y según el artículo 24 de esta misma ley, los notarios en su consideración de funcionarios públicos deberán velar por la regularidad no sólo formal sino material de los actos o negocios jurídicos que autoricen o intervengan. Tales obligaciones habrán de cumplirse también cuando se realice una declaración de obra nueva, u operaciones de aportación de fincas y de asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística. En este sentido, el citado precepto establece que tal declaración habrá de realizarse por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título, comprendiendo dentro de estos supuestos tanto aquéllos en que la obra se declara en virtud de licencia otorgada por la Administración urbanística competente como en aquellos otros en que se declara por antigüedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo. Lo que no exige el precepto, ni se infiere de la expresión utilizada por el mismo es la constancia de tal manifestación en las actas en que se declare la finalización de la obra declarada en construcción, siempre que en el título en que se declare la misma conste realizada tal manifestación y tenga el adecuado reflejo tabular, lo que ocurre en el supuesto de hecho objeto de este expediente. Habiéndose realizado tal manifestación al tiempo de declararse la obra nueva en construcción, nada añade el hecho de reiterarla.

Para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella. Desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, tampoco requiere con carácter general que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar sus dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara, tal y como se ha expresado en el anterior fundamento jurídico. No resultando del historial registral de la finca las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación declarada en construcción, las mismas tampoco resultan del acta de finalización de obras calificada, debe confirmarse la calificación de la registradora en este punto.

4-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 1.

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

No procede denegar la base gráfica si no se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

La calificación de la registradora que le lleva suspender la inscripción solicitada se limita a poner de manifiesto la mera existencia de las alegaciones de la colindante. Sin embargo, 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, pues como ha reiterado este Centro Directivo, 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 (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras), algo de lo que adolece la nota de calificación de la que conoce este recurso.

4-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Santander nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

4-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Barakaldo.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

4-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de El Puerto de Santa María nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

11-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Conil de la Frontera.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

11-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Conil de la Frontera.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

11-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Conil de la Frontera.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

11-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Benalmádena nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

11-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Torrevieja n° 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

11-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Conil de la Frontera.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

12-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de A Coruña n° 6.

HIPOTECA: CANCELACIÓN.

La objeción opuesta por el registrador relativa a la necesidad de prestación del consentimiento del titular registral de la hipoteca en escritura pública o de resolución judicial firme en procedimiento dirigido contra dicho acreedor hipotecario, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, ha de ser confirmada.

La objeción opuesta por el registrador relativa a la necesidad de prestación del consentimiento del titular registral de la hipoteca en escritura pública o de resolución judicial firme en procedimiento dirigido contra dicho acreedor hipotecario, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, ha de ser confirmada. No cabe, por lo tanto, una cancelación automática mediante la acreditación del pago o de cualquiera otra causa de eventual extinción de la obligación, sino que se hace necesario, para que la hipoteca se extinga frente a todos, su cancelación mediante negocio jurídico cancelatorio. Es cierto que la expresión de la causa de la cancelación es presupuesto obligado para la calificación registral, pues obviamente no son los mismos requisitos que se exigen, por ejemplo, para la extinción de un derecho real limitado por redención, para la extinción por pago, si del crédito hipotecario se trata, o para la extinción por condonación.

12-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Sahagún.

DOBLE INMATRICULACIÓN: CONCENTRACIÓN PARCELARIA.

En los casos de doble inmatriculación consecuencia de una concentración parcelaria, debe prevalecer el historial de la finca de resultado.

Debe estimarse que el recurso no está presentado fuera de plazo, pues se interpuso el día 4 de agosto de 2025, mediante presentación del escrito de impugnación en determinada oficina del Servicio de Correos, como resulta del sello con fecha de entrada que consta en el mismo, y destinado a este Centro Directivo.

La aplicación de la normativa reguladora de la concentración parcelaria tiene como resultado, la existencia de supuestos de doble inmatriculación entre fincas de origen sujetas a concentración y fincas de reemplazo resultantes de la concentración, ya que no se deja constancia registral en el folio de las fincas de origen del hecho de que estén afectadas por un procedimiento de concentración parcelaria, ni posteriormente al tiempo de la inscripción de las actas de reorganización se cancela el folio real de dichas fincas de origen, y tampoco se refleja cuál o cuáles sean las concretas fincas de reemplazo adjudicadas por subrogación real en equivalencia o correspondencia con las fincas de origen aportadas al procedimiento.

Para dar solución a estos supuestos debe tenerse en cuenta el procedimiento regulado en artículo 209 de la Ley Hipotecaria. En el caso que motiva el presente recurso, de la escritura calificada y de la propia nota de calificación resulta que, en la escritura de subsanación, tras reconocer diversos errores, se solicita expresamente que se deje sin efecto la inscripción de la finca registral 7.004, finca de reemplazo de concentración parcelaria, por doble inmatriculación con respecto a las fincas 4.930, 6.142 y 6.143. Sin embargo, tratándose de doble inmatriculación, con idéntico historial de titularidad y cargas, consecuencia de una concentración parcelaria, por la especial naturaleza del título administrativo, procede precisamente lo contrario: cancelar o rectificar, en su caso, las fincas de origen y mantener el historial de la finca de reemplazo, que es la que concentra la realidad jurídica resultante del procedimiento.

12-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Madrid nº 5.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

12-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Chiclana de la Frontera n° 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

12-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de San Javier n° 1.

NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: ACUERDOS DE LA COMUNIDAD.

En la acreditación de los acuerdos comunitarios es imprescindible la legitimación notarial de las firmas de los órganos certificantes, junto con la identificación nominativa de los propietarios que hayan votado a favor del acuerdo.

En consecuencia, en el concreto supuesto, tratándose de un acuerdo que requiere sólo la mayoría legal, es preciso que se identifiquen los partícipes de ese voto favorable para comprobar que representen al menos las tres quintas partes de las cuotas de participación de titulares registrales en el momento de presentación del acuerdo, bien para su inscripción autónoma en el Registro, bien como requisito previo para la práctica de otro asiento registral, como es la nota marginal de asignación de número de registro único de alquiler a uno de las viviendas integrantes de la propiedad horizontal. Por lo tanto, en el caso que motiva el presente expediente, constituye defecto la falta de legitimación notarial de las firmas de los órganos certificantes (cfr. Resoluciones de 26 de junio de 1987, 23 de junio de 2001, 23 de mayo de 2005, 9 de abril de 2014, 5 de junio de 2015 y 15 de febrero de 2018), junto con la identificación nominativa de los propietarios que hayan votado a favor del acuerdo, sin que este último caso se precise la legitimación notarial de su firma.

12-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Benalmádena n° 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

12-12-2025

B.O.E. 12-3-2026

Registro de Cazorla.

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

No procede inscribir la base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca por invasión de otra base gráfica inscrita.

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

Esta aplicación de los principios de oponibilidad y legitimación registral llevó a esta Dirección General a declarar en la Resolución de 4 de noviembre de 2021 que las coordenadas de los límites de una finca registral no constituyen un simple dato de hecho, sino que son un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos, y bajo la salvaguardia de los tribunales, cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito. Por tanto, invadiendo la georreferenciación aportada otra previamente inscrita, como declaró la Resolución de 19 de abril de 2022, implica que tal denegación es automática y obligada.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de no admitir la tramitación del expediente, por estar la georreferenciación inscrita protegida por los principios hipotecarios de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo y la que está en trámites de inscripción por el principio de prioridad, mientras no se resuelva el expediente sobre su inscripción.

24-11-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Madrid nº 36.

HIPOTECA: RENUNCIA A LA RECARGA.

Es inscribible la renuncia del deudor titular de la finca a utilizar el derecho de recarga de una hipoteca en beneficio exclusivo del titular hipotecario posterior existente.

En relación con la denominada recarga de hipoteca, esta Dirección General tiene declarado (vid. Resolución de 22 de diciembre de 2021 que se hace eco de otras anteriores como la 15 de noviembre del mismo año o la de 12 de mayo de 2011), que el efecto meramente modificativo y no extintivo de la ampliación del préstamo hipotecario ha tenido su expreso reconocimiento legal en la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, que al modificar el artículo 4 de la Ley 2/1994, determinó en su apartado tercero que «las modificaciones previstas en los apartados anteriores no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita, excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por ese incremento o ampliación». Esta doctrina implica respecto de las hipotecas

otorgadas a partir de la entrada en vigor de la Ley 41/2007, es decir, del 9 de diciembre de 2007, la modificación del criterio de la Resolución de 12 de mayo de 2011 ya que las partes ante un acuerdo de ampliación del capital podrán, aun existiendo titulares de derechos inscritos con rango posterior, optar, sin perder el de la hipoteca inscrita, entre utilizar la posible recarga existente no alterando la responsabilidad hipotecaria si en la misma cupiere el nuevo importe concedido, utilizar la posible recarga existente y constituir por el nuevo importe concedido que exceda de la misma una nueva hipoteca, o prescindir de la recarga y constituir directamente una segunda hipoteca.

Siendo este el marco conceptual en el que se desenvuelve el concepto de «recarga de hipoteca», como facultad atribuida al hipotecante de reutilizar el límite de cobertura hipotecaria sin necesidad de constituir un nuevo derecho real de hipoteca, la posibilidad de renunciar con carácter anticipado a la previsión legal parece fuera de toda duda al encontrar cobertura en el artículo 6.2 del Código Civil. La cuestión se centra en que en el supuesto de hecho la renuncia se lleva a cabo en beneficio exclusivo del titular hipotecario posterior existente. La registradora considera que dicha circunstancia impide la inscripción en el Registro de la Propiedad por dos motivos: en primer lugar, porque se trata de una renuncia sin trascendencia real y, en segundo, porque no consta el consentimiento del actual titular hipotecario de la hipoteca sobre cuya posibilidad de recarga se realiza la renuncia.

El hecho de que el renunciante limite el efecto de su renuncia al actual titular de la hipoteca de rango posterior no modifica la afirmación anterior pues no por ello deja de existir la circunstancia que afecta a la estructura del derecho real y modaliza su ejercicio. La posibilidad de recarga de una hipoteca preferente podría dificultar la obtención de segundos o ulteriores préstamos hipotecarios de otros bancos, o usar las potencialidades de garantía de la finca para otras finalidades, como en el presente caso, de hipoteca a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, si se hiciera depender de la voluntad del primer acreedor, y esta no es la finalidad del legislador, como ha quedado antes expuesto.

Tampoco puede ampararse el motivo de suspensión que hace referencia al necesario consentimiento del actual titular del derecho real de hipoteca dado que el rango del derecho que ostenta no resulta afectado en absoluto por la inscripción de la renuncia a la recarga.

5-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Sevilla nº 2.

NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: ACUERDOS DE LA COMUNIDAD.

Es exigible la autorización de la comunidad si la autorización administrativa para el ejercicio de la actividad es posterior a la entrada en vigor de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal.

Como se indicó al principio, a la solicitud presentada en el Registro se acompañó la resolución de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial en Sevilla, de fecha 24 de abril de 2025, acordando inscribir en el Registro de Turismo de Andalucía, la vivienda con fines turísticos; esto es, en fecha posterior a la entrada en vigor, 3 de abril de 2025, de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, con lo que no cabe aplicar al caso la disposición adicional segunda de la citada ley, en la redacción dada por dicha Ley Orgánica, que determina: «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».

5-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Madrid nº 13.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

5-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Valencia nº 6.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

5-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Benalmádena nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

5-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Cuevas de Almanzora.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

9-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Arcos de la Frontera.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

La documentación complementaria errónea accedió al Registro de la Propiedad a las 16:55 horas del día 27 de noviembre de 2025, siendo así que el Diario se cierra a las 17:00 horas, por lo que materialmente resultaba imposible emitir la nota de calificación negativa, cosa que se hizo a las 10:04 horas del día siguiente, 28 de noviembre de 2025, fecha en la cual ya se había producido la caducidad del asiento de presentación del documento principal, que tuvo lugar el día 27.

Ciertamente los documentos complementarios, como ocurre con los documentos acreditativos de la liquidación del impuesto del documento principal, acceden al Registro de la Propiedad sin necesidad de nuevo asiento de presentación, sino por nota marginal del inicial asiento, provocando, en su caso, la correspondiente prórroga del asiento de presentación y con la prioridad del asiento de presentación principal. Sin embargo, lo que ha ocurrido en el presente expediente es que el documento complementario, acreditativo de su presentación en la oficina liquidadora, nada tenía que ver con el documento principal, puesto que, como reconoce el propio recurrente, se cometió el error de que dicha documentación se refería a otra escritura. Lamentablemente dicha documentación complementaria errónea accedió al Registro de la Propiedad a las 16:55 horas del día 27 de noviembre de 2025, siendo así que el Diario se cierra a las 17:00 horas, por lo que materialmente resultaba imposible emitir la nota de calificación negativa, cosa que se hizo a las 10:04 horas del día siguiente, 28 de noviembre de 2025, fecha en la cual ya se había producido la caducidad del asiento de presentación del documento principal, que tuvo lugar el día 27. Debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 323.2.º de la Ley Hipotecaria «la duración de la prórroga y del plazo para interponer recurso gubernativo empezará a contar, en el caso de que se vuelva a presentar el título calificado durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse subsanado los defectos en los términos resultantes de la nota de calificación, desde la notificación de ésta». En consecuencia, esta Dirección General ha acordado considerar que la actuación de la registradora ha sido correcta y que procede desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

9-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Algete.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No procede la presentación de una instancia genérica que no especifica el motivo de rectificación de un asiento registral.

La rectificación de los asientos registrales debe practicarse conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que regula los diversos supuestos de inexactitud registral y la remisión o determinación del procedimiento aplicable para su rectificación. En el presente caso, ha sido correcta la actuación del registrador de no practicar el asiento de presentación, por cuanto la instancia

presentada es excesivamente genérica respecto al motivo por el que el asiento registral es inexacto y deba rectificarse.

10-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Oviedo nº 5.

HIPOTECA: CONSTITUIDA POR DOS COPROPIETARIOS.

A pesar de la falta de precisión de la escritura, debe entenderse que los copropietarios quieren constituir una sola hipoteca sobre la totalidad de la finca.

En el presente recurso, este Centro Directivo tiene que hacer una labor interpretativa de las voluntades de los otorgantes ante la falta de precisión de la escritura del préstamo hipotecario, que no utiliza la expresión de que «lo que se constituye es una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos». El hecho de que la escritura de préstamo hipotecario esté redactada con arreglo a minuta, no es obstáculo para que, cuestiones como las planteadas en este recurso se resuelvan antes del otorgamiento pues la redacción de los instrumentos públicos se rige por lo establecido en el artículo 148 del Reglamento Notarial.

En el presente caso, como ya ocurriera en la Resolución de 21 de febrero de 1994, sí consta: que la hipoteca se constituye por los copropietarios sobre la total finca, no cada uno sobre su respectiva cuota; que se determina un único precio como tasación de la misma a efectos de subasta y no uno particular para cada cuota indivisa, y que todas las referencias contractuales se hacen siempre en contemplación a la finca como una unidad. Es cierto, que dichas referencias lo que acreditan es que se quiere constituir es hipoteca sobre «la totalidad de la finca», pero no determinan, per se, que se quiera constituir «una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos».

La calificación registral no puede basarse en presunciones y sería más que forzado presumir que lo que realmente ha ocurrido es que los otorgantes y el notario, han olvidado distribuir la responsabilidad hipotecaria y han aportado una tasación errónea, teniendo en cuenta que, además, es absolutamente excepcional encontrar un supuesto en que, cuando se constituye una hipoteca sobre toda la finca entre los diferentes propietarios de la misma, no se constituya una sola hipoteca a los efectos del artículo 217 del Reglamento Hipotecario.

10-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Torrelavega nº 1.

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

No procede inscribir la base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

En el concreto caso de este expediente, el registrador funda sus dudas de identidad en las alegaciones de un colindante quien advierte que con la inscripción de la representación gráfica propuesta se produce una invasión de un viario público, ubicado entre la finca objeto del promotor del procedimiento y la del colindante alegante, invasión que también resulta denunciada por el Ayuntamiento de Cartes quien, a través de escrito firmado por su Alcaldesa-Presidenta denuncia la invasión del referido camino.

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.

10-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Sevilla nº 10.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

Para conceder el NRUA es preciso obtener las autorizaciones administrativas, tanto de la comunidad autónoma, como municipales.

Tal y como ha reconocido este Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, deben distinguirse los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro Turismo de Andalucía, frente a la necesidad de cumplir los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican. En este sentido, el artículo 6.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, recuerda que: «1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad: a) Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal (...)».

10-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Sevilla nº 10.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

Para conceder el NRUA es preciso obtener las autorizaciones administrativas, tanto de la comunidad autónoma, como municipales.

Tal y como ha reconocido este Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, deben distinguirse los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro Turismo de Andalucía, frente a la necesidad de cumplir los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican. En este sentido, el artículo 6.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, recuerda que: «1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad: a) Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal (...)».

10-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Sevilla nº 10.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

Para conceder el NRUA es preciso obtener las autorizaciones administrativas, tanto de la comunidad autónoma, como municipales.

Tal y como ha reconocido este Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, deben distinguirse los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro Turismo de Andalucía, frente

a la necesidad de cumplir los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican. En este sentido, el artículo 6.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, recuerda que: «1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad: a) Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal (...)».

10-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Conil de la Frontera.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

10-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Madrid nº 5.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

10-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Málaga nº 12.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

10-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Felanitx nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

10-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Sevilla nº 8.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

10-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Elche nº 5.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

10-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Vélez-Málaga nº 1.

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

Aunque no se puede exigir identidad plena entre las descripciones del título previo y el inmatriculador, sí que debe existir una suficiente convicción del registrador sobre ella.

No expresa la calificación cuáles son los argumentos o motivos que llevan a la registradora a dudar de la efectiva previa inscripción de las fincas cuya inmatriculación se pretende. Y como ha reiterado este Centro Directivo, 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 (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

No sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas,

puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199.

Procede recordar que es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos. En cambio, sí deben ser tenidos en cuenta (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2024) los argumentos que se conciben como desarrollo de los defectos formulados, pues no suponen sino profundizar en los motivos que impiden la inscripción y que contribuyen a un conocimiento más completo del asunto.

Es evidente que no puede existir -y así, exigirse- identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del registrador en su calificación, siendo por ello preciso una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca.

En cuanto a la coincidencia con Catastro, el artículo 53, apartado siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre (hoy derogado), exigía para toda inmatriculación que se aportase, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Tras la derogación de dicha norma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado al artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, contratadas las descripciones de las fincas contenidas en el título previo y en el inmatriculador, debe confirmarse la calificación de la registradora que advierte dudas de identidad en cuanto a si ambos títulos se están refiriendo a las mismas porciones de territorio. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, en cuanto al primero de los defectos señalados por la registradora, debiendo tramitarse el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar las dudas de identidad, y confirmar la calificación en cuanto al segundo de los defectos, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

11-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Madrid nº 55.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

11-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Barcelona nº 15.

NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No procede la asignación de NRU existiendo una cláusula estatutaria que prohíbe la actividad.

Dicha interpretación conjunta debe servir como herramienta para dilucidar si la cláusula posterior (que expresamente alude al uso turístico) amplía la prohibición original de ejercer cualquier clase de comercio, o bien, simplemente pretende ratificar explícitamente, en un momento de ambigüedad jurisprudencial, que dicha prohibición original ya comprendía la actividad turística, a modo de interpretación auténtica de la norma, realizada por el órgano que la promulga. El acto posterior de aclaración de la prohibición solo sirvió para eliminar dudas sobre el alcance de la restricción inicial. En consecuencia, de dicha interpretación conjunta se deduce que la voluntad de la comunidad de propietarios no fue derogar la anterior prohibición genérica, sino ratificar que la misma comprendía los alquileres turísticos y evitar cualquier ambigüedad respecto de su alcance.

11-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Rivas-Vaciamadrid.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

La rectificación de un asiento ha de realizarse conforme a lo previsto en el art. 40 LH.

Hay que recordar que son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. Lo que pretende el recurrente es la rectificación de un determinado asiento del Registro y como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

11-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Rivas-Vaciamadrid.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

La rectificación de un asiento ha de realizarse conforme a lo previsto en el art. 40 LH.

Hay que recordar que son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. Lo que pretende el recurrente es la

rectificación de un determinado asiento del Registro y como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

11-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Madrid n° 55.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

11-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Marbella n° 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

11-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Almonte.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

11-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Mrbella nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

11-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Elche nº 5.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

11-12-2025

B.O.E. 13-3-2026

Registro de Rivas-Vaciamadrid.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No cabe recurso contra la práctica de un asiento registral.

El recurso no puede ser admitido. La decisión del registrador no es susceptible de recurso. Así, las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de mayo de 2017 y 25 de abril de 2022 declararon que las decisiones del registrador, en el marco del procedimiento registral, que han de ser considerados como actos de calificación y, por tanto recurribles son, en un primero momento, la decisión registral de practicar o no el asiento de presentación; en un segundo, y a continuación del anterior el análisis de si concurre alguna causa legal por la que deba denegar la calificación sobre el fondo del documento; y, finalmente, el de la calificación de manera global y unitaria el documento presentado, decidiendo si procede o no la práctica del asiento solicitado. Pero, si la decisión es la práctica del asiento, no procede la interposición del recurso, pues conforme a los artículos 1, párrafo tercero, y 40 de la Ley Hipotecaria, los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los tribunales y solo pueden ser modificados con el consentimiento del titular registral, o en virtud de resolución judicial, tras el correspondiente procedimiento contradictorio en el que ha de ser parte el titular registral del asiento a rectificar.

24-11-2025

B.O.E. 14-3-2026

Registro de Benalmádena nº 2.

NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No procede denegar la asignación del NRUA si la cláusula que prohíbe la actividad no fuera oponible al solicitante.

De lo reseñado cabe extraer una primera consecuencia, cual es que cuando la mercantil solicitante adquiere su dominio, el Registro de la Propiedad no publicaba la modificación estatutaria acordada en fecha anterior por la junta; a la cual, obviamente, el recurrente no tenía legal derecho de asistencia como propietario, en tanto que su dominio fue adquirido con posterioridad al 28 de septiembre de 2021 (fecha de la junta que acuerda la modificación estatutaria posteriormente inscrita). Y si cuando el solicitante adquirió el dominio el registro no publicaba tal acuerdo, y la junta en cuestión es de fecha anterior a su adquisición dominical, aquel claramente es un tercero protegido.

24-11-2025

B.O.E. 14-3-2026

Registro de Algeciras nº 2.

CONCURSO DE ACREEDORES: TÍTULO FORMAL PARA INSCRIBIR LA ADJUDICACIÓN JUDICIAL.

La no modificación del artículo 149.5 de la ley Concursal debía de armonizarse con la redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, al artículo 673 y atribuir la competencia, como se ha dicho a los letrados de la Administración de Justicia.

El presente recurso tiene como objeto el testimonio de un decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento concursal en fase de liquidación el día 1 de marzo de 2019. El registrador considera que, teniendo en cuenta la fecha de la ejecución y del decreto de adjudicación, es de aplicación lo establecido en el artículo 149.5 de la entonces vigente Ley Concursal de 9 de julio de 2003, que establecía la necesidad de que se dicte un auto judicial, sin que sea título adecuado el decreto de adjudicación librado por el letrado de la Administración de Justicia.

En una primera interpretación debiera entenderse que la resolución judicial exigible es el auto de aprobación del remate dictado por el juez de lo mercantil que conoce del procedimiento concursal, así como la cancelación de las cargas que fueran procedentes. La Ley 13/2009, de 3 de noviembre, modificó, entre otros artículos, el 673, en cuanto al título para la inscripción de la adquisición, atribuyendo la competencia a los secretarios judiciales, hoy letrados de la Administración de Justicia, mediante testimonio, expedido por el letrado de la Administración de Justicia, del decreto de adjudicación, también aprobado por el letrado. Sin embargo, esta reforma no modificó el artículo 149.5 de la Ley Concursal según redacción dada por la Ley 22/2003, de 9 de julio, Ley Concursal, por lo que el citado precepto seguía atribuyendo la competencia al juez del concurso mediante auto.

La discordancia producida por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, provocó amplio debate doctrinal respecto de quien era el competente, juez, mediante auto, o letrado de la Administración de Justicia, mediante decreto, para la aprobación del remate y cancelación de cargas, pero es lo cierto, que en la práctica de los juzgados de lo Mercantil fue la de atribuir esta competencia a los letrados de la Administración de Justicia, entendiéndose que la no modificación del artículo 149.5 de la ley Concursal debía de armonizarse con la redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, al artículo 673 y atribuir la competencia, como se ha dicho a los letrados de la Administración de Justicia.

24-11-2025

B.O.E. 14-3-2026

Registro de Escalona.

BIENES PRIVATIVOS: REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN.

Se aclara la distinción entre los casos de acuerdos atributivos del carácter privativo y los de necesidad de prueba de la privatividad del dinero invertido en la adquisición.

No puede confundirse la hipotética disponibilidad por parte de los cónyuges del régimen de los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario con la posibilidad de que los cónyuges efectúen un negocio de atribución de privatividad. Dicha posibilidad ha sido admitida por la Dirección General de Registros y del Notariado -hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- entre otras en resolución de 30 de julio de 2018.

En el supuesto de la escritura que motiva la presente no existe un negocio de atribución de privatividad con las características que resultan de la doctrina expuesta. No existe una atribución de privatividad de un bien que en aplicación del principio de subrogación real debería ser ganancial, ni existe por tanto una transferencia entre el patrimonio ganancial y el patrimonio privativo de uno de los cónyuges; no se da un cambio en el carácter del bien, ya que como se ha expuesto en el apartado anterior los bienes inscritos conforme al artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario tienen la consideración de bienes privativos, y en las relaciones internas entre los cónyuges son bienes privativos a todos los efectos.

En conclusión, la atribución de privatividad tiene unas características, requisitos y consecuencias que no concurren cuando los cónyuges invocan el carácter privativo del bien sin acreditarlo y deciden por su sola voluntad prescindir del régimen de protección a terceros previsto en el artículo 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario. Para que la finca se pudiera inscribir con carácter privativo al amparo de la autonomía de la voluntad de los cónyuges, y conforme a la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública expuesta en las resoluciones antes citadas, debería existir un negocio de atribución de tal carácter privativo autónomo y distinto del negocio adquisitivo, con una causa propia onerosa o gratuita que pueda diferenciarse de la de la previa adquisición, lo que no ocurre en el presente supuesto.

En el presente supuesto el carácter privativo de la contraprestación satisfecha podría acreditarse mediante la aportación de la escritura de venta citada en unión de algún soporte documental adicional que acredite la correspondencia entre el ingreso privativo procedente de la venta previa y el pago realizado para la adquisición a que se refiere la presente, tal y como admite la resolución referida. A falta de dicha acreditación, la inscripción de la finca como privativa solo puede obtenerse por la vía del artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario, sin que los cónyuges puedan por su sola voluntad prescindir de dicho régimen, conforme a lo antes expuesto.

24-11-2025

B.O.E. 14-3-2026

Registro de Marbella nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

24-11-2025

B.O.E. 14-3-2026

Registro de Denia nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

25-11-2025

B.O.E. 14-3-2026

Registro de Jerez de la Frontera nº 1.

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

No procede denegar la base gráfica si no se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

La calificación del registrador que le lleva a suspender la inscripción se limita a poner de manifiesto la alegación del colindante y a señalar que le existencia de los ventanales en la finca de este último evidencia, a su juicio, un elemento indicativo de la existencia de una situación litigiosa, pues no se hubiera hecho constar la existencia de los mismos si dieran a un elemento propio de la finca. Sin embargo, no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, máxime cuando el hecho fundamental en que se basa su calificación lo constituye, según se ha expuesto, una mención, la cual debería ser objeto de cancelación, por lo que no puede erigirse en razón determinante de la negativa a la práctica del asiento solicitado; en consecuencia, la calificación no puede sostenerse.

25-11-2025

B.O.E. 14-3-2026

Registro de Benalmádena nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

11-12-2025

B.O.E. 14-3-2026

Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

19-12-2025

B.O.E. 20-3-2026

Registro de Benalmádena nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

25-11-2025

B.O.E. 21-3-2026

Registro de A Coruña nº 1.

HERENCIA: TODA DISTRIBUIDA EN LEGADOS.

Tratándose de un testamento que solo contiene legados de cosa específica, si existen otros bienes, hay que abrir la intestada.

En primer lugar, debe señalarse que, tratándose de una causante vecina de Galicia, su sucesión se regula por la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, que en su artículo 1, apartado tercero, dispone que «en defecto de ley y costumbre gallegas, será de aplicación con carácter supletorio el derecho civil general del Estado, cuando no se oponga a los principios del ordenamiento jurídico gallego».

A diferencia de lo que sucede en otros ordenamientos civiles hispánicos, en el Derecho común el testamento es válido, aunque no contenga institución de heredero o ésta no comprenda todos los bienes, admitiéndose en el Código Civil la distribución de toda la herencia en legados. Efectivamente, como es sabido, nuestro Código Civil se aparta de dos reglas del Derecho romano que venían a condicionar la validez del testamento (cfr. artículos 764 y 791 del Código Civil). Es de destacar que en el testamento no se contiene un legado de cuota, con un llamamiento a una porción ideal del patrimonio hereditario, sino que nos encontramos ante legados específicos. En esta situación, la cuestión que se plantea es determinar el destino que ha de darse a la planta baja y piso primero de la casa. En estos supuestos, lo procedente es la aplicación del artículo 912.2.º del Código Civil, al disponer: «La sucesión legítima tiene lugar: (...) 2.º Cuando el testamento no contiene institución de heredero en todo o en parte de los bienes, o no dispone de todos los que corresponda al testador. En este caso la sucesión legítima tendrá lugar solamente respecto de los bienes de que no hubiera dispuesto». Su encaje tiene lugar en el segundo inciso cuando dice «(...) o no dispone de todos los que corresponda al testador (...)», que es lo que ocurre en este expediente en el que la testadora no ha dispuesto por legado de todos sus bienes.

25-11-2025

B.O.E. 21-3-2026

Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 3.

HERENCIA: INSTITUCIÓN EN FAVOR DEL CÓNYUGE CON DIVORCIO POSTERIOR.

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

En el caso que motiva este recurso, nos encontramos ante una disposición testamentaria del siguiente tenor: «(...) Instituye heredera a su hija nombrada E. M. M., sustituida, en su caso, por sus descendientes; y a su esposo en la cuota legal usufructuaria (...)». De los antecedentes antes reseñados, resulta que la causante falleció en estado de divorciada, planteándose en el recurso contra de la calificación, la ineficacia de la disposición testamentaria en favor del ex esposo de la causante, lo que -de admitirse- colocaría a la recurrente en la posición de única interesada en la sucesión; cuestión ésta que se aborda a continuación y que anticipamos no puede aceptarse en este caso.

En los casos de disposición testamentaria en favor del cónyuge que, después deja de serlo por divorcio, no podrá, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, prescindirse del testamento del que deriva la condición de heredero o legatario del excónyuge del causante. Alega la recurrente falsedad de la causa de la institución, pero en el presente caso no puede apreciarse que en la disposición testamentaria debatida (institución hereditaria; en expresión tal vez no muy afortunada que se emplea en el testamento), concurre una causa falsa -en el sentido de erróneo motivo de la disposición que determine su ineficacia-, conforme al artículo 767 del Código Civil.

Este Centro Directivo no puede desconocer el criterio del Tribunal Supremo en la Sentencia número 539/2018, de 28 de septiembre, y en la Sentencia número 531/2018, de 26 de septiembre. Pero respecto del ámbito notarial y registral cabe recordar que la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial. Por último, qué duda cabe que, de «lege ferenda», sería deseable que el Código Civil se alineara con las soluciones adoptadas por las legislaciones civiles especiales o forales reseñadas en los vistos al abordar situaciones como la presente; pero esta es cuestión que desborda el reducido

marco en el que se desenvuelve el recurso, pues es de la exclusiva competencia del legislador.

25-11-2025

B.O.E. 21-3-2026

Registro de Cádiz nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso porque el caso guarda identidad de razón con los resueltos en resoluciones anteriores del Centro Directivo.

17-12-2025

B.O.E. 24-3-2026

Registro de Arganda del Rey nº 2.

HERENCIA: LEGÍTIMA DE LOS ASCENDIENTES.

Los padres solo serán legitimarios, en defecto de descendientes, si estos no han existido o han premuerto al causante.

Como tiene declarado el Tribunal Supremo, las legítimas constituyen un sistema de reglamentación negativo, dado que la Ley deja al causante disponer de sus bienes en la confianza de que va a cumplir voluntariamente, y por cualquier título, el deber de respetarlas; confiriendo al legitimario (artículo 763.2 del Código Civil), para el caso de que se superen en su perjuicio los límites establecidos, la facultad de ejercitar las acciones de defensa cuantitativa de las mismas, con la reclamación del complemento (artículo 815 del Código Civil), la reducción de legados excesivos (artículos 817 y 820 del Código Civil y Sentencia de 24 de julio de 1986), o, en su caso, de las donaciones inoficiosas (artículos 634, 651, 819 y 820 del Código Civil), incluso aunque estén ocultas bajo negocios aparentemente onerosos (Sentencia número 676/1986, de 14 de noviembre).

Ciertamente, la especial cualidad del legitimario en nuestro derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de la misma (artículo 1057, párrafo primero, del Código Civil) y de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. Como afirmó esta Dirección General en Resolución de 2 de agosto de 2016, cuando la legítima es «pars hereditatis», «pars bonorum» o «pars valoris bonorum», el legitimario, aunque no haya sido instituido heredero ni nombrado legatario de parte alícuota, puede interponer el juicio de testamentaria y participar en la partición hereditaria si el testador no la hubiere efectuado por sí mismo ni la hubiere encomendado a contador-partidor.

A la vista de los importantes efectos de la legítima, debemos resolver si los ascendientes tienen la condición de legitimarios, en caso de renuncia de todos los descendientes, como sostiene la registradora; o bien, si la existencia de descendientes excluye la legítima de los ascendientes, como sostiene la notaria. Los padres solo serán legitimarios, en defecto de descendientes, si estos no han existido o han premuerto al causante; y si existen descendientes que sobreviven al causante, no serán legitimarios los ascendientes, aunque

aquellos descendientes hubieran renunciado a la legítima o hubieran sido desheredados justamente o resultaren indignos para suceder. No se aplicaría por tanto a la legítima la sucesión por órdenes sucesivos propia de la sucesión intestada, a la vista del derecho histórico y del tenor literal del artículo 807.2 del Código Civil, conforme al cual, los padres y ascendientes son legitimarios solo «a falta de descendientes...».

17-11-2025

B.O.E. 24-3-2026

Registro de Mula.

ARRENDAMIENTO PARA INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES: NECESARIA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA.

Para la inscripción de un derecho de arrendamiento cuyo objeto es la construcción de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, el correcto cumplimiento del principio de especialidad exige la aplicación del artículo 202.

Si la ratificación no se ha presentado en el momento de efectuar la calificación, por lo que no estando a disposición del registrador el título público de ratificación, el defecto alegado debe confirmarse, pues no se ha podido calificar si la ratificación completa o no el negocio jurídico incompleto, según existan o no terceros perjudicados por la misma.

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. En el presente caso, provenga el error del título que motivó la inscripción o de un error material a la hora de practicar el asiento por el que el causante adquirió la finca, lo cierto es que la indicación del apellido correcto quedaría suficientemente acreditado con la aportación de los documentos aportados a este fin (acta notarial de declaración de herederos «ab intestato» y los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, tal como resulta de la Resolución de 1 de abril de 2022). Sin embargo, tales documentos no fueron aportados en el momento de la presentación del documento, sino que acompañan al escrito de interposición del recurso, con lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el defecto debe confirmarse.

El registrador, en su calificación, objeta que al constituirse el arrendamiento sobre parte de la registral 20.889, debe procederse previamente a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la citada finca, porque considera que ésta es necesaria por cuanto debe comprobarse que las coordenadas correspondientes a la porción arrendada se ubican efectivamente dentro de la finca registral parcialmente arrendada. La Resolución de 8 de octubre de 2021 admitió que, aunque la inscripción de un derecho de superficie no es uno de los supuestos en los que la georreferenciación sea circunstancia necesaria de la inscripción (cfr. artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria) la previa inscripción de la georreferenciación de la finca será exigible cuando existan dudas de que la porción de finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho se ubique efectivamente en la finca registral, como ocurre en el presente caso. Declarándose en el título calificado que el objeto del arrendamiento ha de ser la construcción y explotación de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, la inscripción del mismo viene mediatizada por su objeto que es el establecimiento de una instalación fija sobre parte de la superficie de la finca. Ello entra dentro del ámbito de aplicación del régimen del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva (también de instalaciones fijas, como lo sería una planta fotovoltaica), de conformidad con la Resolución de 24 de junio de

2025, la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Retrasar su control al momento de la inscripción de la instalación fija (si esta se produce, pues es voluntaria), sería una vía de agua para evitar el cumplimiento del principio registral de especialidad, lo que disminuiría la seguridad jurídica que trata de prestar el Registro de la Propiedad.

En el presente caso, en lo que se solicita la inscripción de un derecho de arrendamiento cuyo objeto es la construcción de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, el correcto cumplimiento del principio de especialidad exige la aplicación del artículo 202. Retrasar el cumplimiento de estos requisitos a un momento posterior, cual es el de la inscripción de la declaración de la instalación fija, implica una vulneración del principio de especialidad, toda vez que la misma es voluntaria y puede no producirse, introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro, tan pernicioso para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Además, con tal constancia se podría también evitar que, una construida la instalación, la misma se extralimite respecto de la porción arrendada, garantizando de este modo al propio arrendador que el ejercicio de su derecho por el arrendatario no excede del ámbito de las facultades conferidas al mismo en el título constitutivo del derecho.

17-11-2025

B.O.E. 24-3-2026

Registro de Mula.

ARRENDAMIENTO PARA INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES: NECESARIA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA.

Para la inscripción de un derecho de arrendamiento cuyo objeto es la construcción de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, el correcto cumplimiento del principio de especialidad exige la aplicación del artículo 202.

Si la ratificación no se ha presentado en el momento de efectuar la calificación, por lo que no estando a disposición del registrador el título público de ratificación, el defecto alegado debe confirmarse, pues no se ha podido calificar si la ratificación completa o no el negocio jurídico incompleto, según existan o no terceros perjudicados por la misma.

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. En el presente caso, provenga el error del título que motivó la inscripción o de un error material a la hora de practicar el asiento por el que el causante adquirió la finca, lo cierto es que la indicación del apellido correcto quedaría suficientemente acreditado con la aportación de los documentos aportados a este fin (acta notarial de declaración de herederos «ab intestato» y los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, tal como resulta de la Resolución de 1 de abril de 2022). Sin embargo, tales documentos no fueron aportados en el momento de la presentación del documento, sino que acompañan al escrito de interposición del recurso, con lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el defecto debe confirmarse.

El registrador, en su calificación, objeta que al constituirse el arrendamiento sobre parte de la registral 20.889, debe procederse previamente a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la citada finca, porque considera que ésta es necesaria por cuanto debe comprobarse que las coordenadas correspondientes a la porción arrendada se ubican efectivamente dentro de la finca registral parcialmente arrendada. La Resolución de 8 de octubre de 2021 admitió que, aunque la inscripción de un derecho de superficie no es uno de los supuestos en los que la georreferenciación sea circunstancia necesaria de la inscripción (cfr. artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria) la previa inscripción de la georreferenciación de la finca será exigible cuando existan dudas de que la porción de finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho se ubique efectivamente en la finca registral, como ocurre en el presente caso. Declarándose en el título calificado que el objeto del arrendamiento ha de ser la construcción y explotación de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, la inscripción del mismo viene mediatizada por su objeto que es el establecimiento de una instalación fija sobre parte de la superficie de la finca. Ello entra dentro del ámbito de aplicación del régimen del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva (también de instalaciones fijas, como lo sería una planta fotovoltaica), de conformidad con la Resolución de 24 de junio de 2025, la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Retrasar su control al momento de la inscripción de la instalación fija (si esta se produce, pues es voluntaria), sería una vía de agua para evitar el cumplimiento del principio registral de especialidad, lo que disminuiría la seguridad jurídica que trata de prestar el Registro de la Propiedad.

En el presente caso, en lo que se solicita la inscripción de un derecho de arrendamiento cuyo objeto es la construcción de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, el correcto cumplimiento del principio de especialidad exige la aplicación del artículo 202. Retrasar el cumplimiento de estos requisitos a un momento posterior, cual es el de la inscripción de la declaración de la instalación fija, implica una vulneración del principio de especialidad, toda vez que la misma es voluntaria y puede no producirse, introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro, tan perniciosa para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Además, con tal constancia se podría también evitar que, una construida la instalación, la misma se extralimite respecto de la porción arrendada, garantizando de este modo al propio arrendador que el ejercicio de su derecho por el arrendatario no excede del ámbito de las facultades conferidas al mismo en el título constitutivo del derecho.

17-11-2025

B.O.E. 24-3-2026

Registro de Rivas-Vaciamadrid.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

La práctica de un asiento no es susceptible de recurso gubernativo.

El registrador, practicado el asiento y en cumplimiento del último inciso del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria notifica la práctica del asiento para que pueda alegar lo que a su Derecho convenga ante la autoridad competente. El recurso no puede ser admitido. La decisión del registrador no es susceptible de recurso. Así, las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de mayo de 2017 y 25 de abril de 2022 declararon que las decisiones del registrador, en el

marco del procedimiento registral, que han de ser considerados como actos de calificación y, por tanto recurribles son, en un primero momento, la decisión registral de practicar o no el asiento de presentación; en un segundo, y a continuación del anterior el análisis de si concurre alguna causa legal por la que deba denegar la calificación sobre el fondo del documento; y, finalmente, el de la calificación de manera global y unitaria el documento presentado, decidiendo si procede o no la práctica del asiento solicitado. Pero, si la decisión es la práctica del asiento, no procede la interposición del recurso, pues conforme a los artículos 1, párrafo tercero, y 40 de la Ley Hipotecaria, los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los tribunales y solo pueden ser modificados con el consentimiento del titular registral, o en virtud de resolución judicial, tras el correspondiente procedimiento contradictorio en el que ha de ser parte el titular registral del asiento a rectificar.

17-11-2025

B.O.E. 24-3-2026

Registro de Torrelavega.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CON PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.

Para la inscripción de un derecho de arrendamiento cuyo objeto es la construcción de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, el correcto cumplimiento del principio de especialidad exige la aplicación del artículo 202.

Uno de los principios básicos de nuestro Derecho hipotecario es el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo exigen que el procedimiento del que dimana el mandamiento ordenando la extensión de una anotación, de embargo en este supuesto, se haya entablado contra los titulares registrales, sin que pueda alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna.

17-11-2025

B.O.E. 24-3-2026

Registro de Cangas.

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

No procede inscribir la base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca, sin que las vicisitudes de un recurso contra la resolución del Catastro sean trasladables automáticamente al ámbito registral.

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

El recurso, conforme a las normas del Derecho inmobiliario registral, no puede ser admitido en los términos en los que está planteado. En primer lugar, porque la alusión al recurso ante el Tribunal Económico-Administrativo se produce frente a una resolución de la Gerencia Territorial del Catastro, siendo un procedimiento catastral, que no produce efecto alguno a efectos del Registro de la Propiedad. Y aunque el recurso fuera estimado por el Tribunal Económico-Administrativo de Galicia, debe recordarse que, como declaró la Resolución de 25 de septiembre de 2024, tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias, su resultado no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad.

Las afirmaciones del técnico no pueden ser valorada por esta Dirección General, toda vez que afectan a una georreferenciación inscrita y una vez inscrita la georreferenciación (la de la finca colindante), se producirá en favor de su titular registral el principio de legitimación, conforme al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria. Por ello, el recurso no puede ser admitido bajo la perspectiva del Derecho registral, pues las alegaciones del recurrente no desvirtúan la calificación impugnada, puesto que la georreferenciación inscrita delimita la ubicación exacta de la finca colindante.

17-11-2025

B.O.E. 24-3-2026

Registro de Palma de Mallorca nº 10.

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

No procede inscribir la base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

En el concreto caso de este expediente, el registrador suspende la inscripción solicitada, en primer lugar, por las alegaciones formuladas por dos titulares registrales y catastrales que aducen que con la representación gráfica propuesta se produce una invasión de sus respectivas parcelas catastrales, las

cuáles manifiestan coinciden en ubicación, superficie y delimitación con la descripción literaria que resulta del Registro.

En consecuencia, la nota de calificación registral, en los términos en que ha sido redactada, es coherente con la doctrina formulada al respecto por esta Dirección General, puesto que si bien la mera oposición no basta para hacer contencioso el expediente, sí puede ser tenida en cuenta por el registrador para fundar su nota de calificación, sin que la calificación registral pueda calificarse de temeraria, al apoyarse en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado, la notificación a los colindantes y la valoración de sus alegaciones, de las que deriva la existencia de un conflicto latente sobre la correcta delimitación de la finca, como declaró la Resoluciones de esta Dirección General de 7 de septiembre de 2022 y 25 de mayo y 12 de julio de 2023.

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

17-11-2025

B.O.E. 24-3-2026

Registro de Mula.

ARRENDAMIENTO PARA INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES: NECESARIA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA.

Para la inscripción de un derecho de arrendamiento cuyo objeto es la construcción de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, el correcto cumplimiento del principio de especialidad exige la aplicación del artículo 202.

Si la ratificación no se ha presentado en el momento de efectuar la calificación, por lo que no estando a disposición del registrador el título público de ratificación, el defecto alegado debe confirmarse, pues no se ha podido calificar si la ratificación completa o no el negocio jurídico incompleto, según existan o no terceros perjudicados por la misma.

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. En el presente caso, provenga el error del título que motivó la inscripción o de un error material a la hora de practicar el asiento por el que el causante adquirió la finca, lo cierto es que la indicación del apellido correcto quedaría suficientemente acreditado con la aportación de los documentos aportados a este fin (acta notarial de declaración de herederos «ab intestato» y los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, tal como resulta de la Resolución de 1 de abril de 2022). Sin embargo, tales documentos no fueron aportados en el momento de la presentación del documento, sino que acompañan al escrito de interposición del recurso, con lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el defecto debe confirmarse.

El registrador, en su calificación, objeta que al constituirse el arrendamiento sobre parte de la registral 20.889, debe procederse previamente a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la citada finca, porque considera que ésta es necesaria por cuanto debe comprobarse que las coordenadas correspondientes a la porción arrendada se ubican efectivamente dentro de la finca registral parcialmente arrendada. La Resolución de 8 de octubre de 2021 admitió que, aunque la inscripción de un derecho de superficie no es uno de los supuestos en los que la georreferenciación sea circunstancia necesaria de la inscripción (cfr. artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria) la previa inscripción de la georreferenciación de la finca será exigible cuando existan dudas de que la porción de finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho se ubique efectivamente en la finca registral, como ocurre en el presente caso. Declarándose en el título calificado que el objeto del arrendamiento ha de ser la construcción y explotación de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, la inscripción del mismo viene mediatizada por su objeto que es el establecimiento de una instalación fija sobre parte de la superficie de la finca. Ello entra dentro del ámbito de aplicación del régimen del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva (también de instalaciones fijas, como lo sería una planta fotovoltaica), de conformidad con la Resolución de 24 de junio de 2025, la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Retrasar su control al momento de la inscripción de la instalación fija (si esta se produce, pues es voluntaria), sería una vía de agua para evitar el cumplimiento del principio registral de especialidad, lo que disminuiría la seguridad jurídica que trata de prestar el Registro de la Propiedad.

En el presente caso, en lo que se solicita la inscripción de un derecho de arrendamiento cuyo objeto es la construcción de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, el correcto cumplimiento del principio de especialidad exige la aplicación del artículo 202. Retrasar el cumplimiento de estos requisitos a un momento posterior, cual es el de la inscripción de la declaración de la instalación fija, implica una vulneración del principio de especialidad, toda vez que la misma es voluntaria y puede no producirse, introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro, tan perniciosa para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Además, con tal constancia se podría también evitar que, una construida la instalación, la misma se extralimite respecto de la porción arrendada, garantizando de este modo al propio arrendador que el ejercicio de su derecho por el arrendatario no excede del ámbito de las facultades conferidas al mismo en el título constitutivo del derecho.

17-11-2025

B.O.E. 24-3-2026

Registro de Algemesi.

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

Para denegar una base gráfica es necesario manifestar un juicio fundado sobre la identidad de la finca.

El recurso no puede ser admitido si el recurrente no ha atendido el requerimiento hecho por el registrador de la propiedad para que aporte el título calificado o para que acredite la representación que ostenta, en el plazo de diez días desde el requerimiento. En este sentido, es doctrina reiterada que la falta de aportación, junto al escrito de recurso, del título calificado no puede

dar lugar al rechazo automático de la pretensión del recurrente, sino que limitando el alcance de la inobservancia de aquella exigencia formal a sus justos límites, para evitar indefensión por tal motivo, debe concederse al recurrente un plazo razonable para subsanarla, en los términos previstos en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En este expediente, consta que la registradora ha practicado dicho requerimiento en el plazo establecido al efecto (pues, según ha informado, dicho requerimiento se ha practicado el día 30 de septiembre de 2025 y reiterándolo el siguiente día 10 de octubre de 2025). Sin embargo, del contenido de los correos electrónicos requiriendo a la recurrente para su aportación, no consta expresamente que en caso de no aportación se le tendría por desistida de su petición. Por ello, para evitar la indefensión del recurrente, en aplicación del principio «pro actione» (vid. Resolución de 20 de noviembre de 2017), y en aras de la economía procesal, entiende esta Dirección General que procede manifestarse sobre el fondo de las cuestiones debatidas en este recurso.

En el supuesto de hecho objeto de este expediente, sin embargo, no estamos ante una modificación de entidad hipotecaria que se formaliza en el título presentado a inscripción, sino que solicitándose únicamente la constancia registral del cambio de titularidad de la finca, como consecuencia de una adquisición por título de herencia, se cuestiona si la constancia por nota marginal de haberse expropiado de la misma una porción de terreno para ser incorporada al dominio público, ello exige la determinación de la finca resto, mediante la inscripción de su representación gráfica georreferenciada y consiguiente rectificación de su descripción.

Como operación del procedimiento registral, esta fase no puede ser excluida por la voluntad de los particulares. Así, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, el principio de voluntariedad de la inscripción no significa que el interesado pueda elegir a su voluntad qué normas del procedimiento registral le son más favorables aplicando solo éstas. Y según las de 8 de mayo y 2 de junio de 2017, la sola presentación del título en el Registro implica la petición de extensión de todos los asientos que puedan practicarse, siendo competencia del registrador determinar cuáles sean éstos, sin imponerse exigencias formales añadidas. Por tanto, del hecho de la incorporación de una georreferenciación al título inscribible, aunque en el caso de la catastral, sea obligatoria, se deriva la obligación del registrador de calificarlas y tomar las decisiones correspondientes sobre ella.

En el caso del título calificado, no se realiza manifestación por los interesados sobre la coincidencia o no de la georreferenciación incorporada (certificación catastral descriptiva y gráfica que se corresponden con la finca resto) con la realidad física, pero sí se incorpora al título la representación gráfica georreferenciada de la finca. En este sentido, no formula dudas la registradora en cuanto a la identidad de la representación gráfica aportada, si bien colige que la citada representación gráfica georreferenciada no es correcta. Y ya se ha pronunciado esta Dirección General de forma reiterada para expresar que el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que debe motivarse y fundarse en criterios objetivos y razonados, según la Resolución de 11 de abril de 2024, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, según la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023.

17-11-2025

B.O.E. 24-3-2026

Registro de Algemesi.

CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA: REQUISITOS URBANÍSTICOS.

No procede inscribir el cambio de uso si no se acredita el cumplimiento de lo establecido en el art. 28.4 de la LS.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso.

Al haber sido notificada la calificación sustitutoria el día 6 de agosto de 2025 y haberse interpuesto el recurso mediante escrito remitido por correo administrativo el día 5 de septiembre de 2025, el presente recurso ha de ser admitido y ser resuelto sobre el fondo por haberse interpuesto dentro de plazo.

Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28.3 de la Ley de Suelo). Y esto es así porque, aunque no siempre una alteración de la descripción de la obra nueva inscrita puede implicar la exigencia de acreditación de los requisitos exigidos por la normativa urbanística, es evidente que la alteración del uso de todo o parte del edificio inscrito cuando la ley urbanística aplicable exija autorización conduce a dicho supuesto en cuanto modificación del derecho de propiedad. Justificada la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles, la inscripción que se practique exigirá la acreditación de los distintos requisitos a que se refiere el precepto.

Es al Ayuntamiento al que le corresponde ese concreto control y reaccionar contra la infracción urbanística que se hubiere podido cometer, solicitando en su caso que se anote en el Registro de la Propiedad el expediente incoado, y quien también estará obligado, una vez recibida la notificación por parte del registrador de haber realizado la inscripción del cambio de uso, a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción del cambio de uso, la concreta situación urbanística de la finca tras dicho cambio.

Así, esta Dirección General debe tener presente la doctrina jurisprudencial, aun procedente del orden jurisdiccional contencioso administrativo, en la medida en que es determinante de uno de los presupuestos definidos por el citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo, es decir, que se trate de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes». La regulación sustantiva de este plazo de prescripción de las acciones tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística corresponde a las Comunidades Autónomas, en este caso a la Valenciana.

Centrados en el supuesto de este expediente, no se acredita que se cumplan los requisitos exigidos por el artículo 28.4 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, y el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, ya que como se acaba de señalar, la vigente legislación de la Comunidad Valenciana establece un plazo de caducidad de quince años para la acción de la Administración tendente a la restauración de la legalidad urbanística en el caso de obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, a contar desde la terminación de las obras o usos del suelo. En este caso las obras de adecuación de local comercial a vivienda finalizaron en el año 2020, por lo que no ha transcurrido todavía el plazo de quince años para el eventual ejercicio

por la Administración de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.

18-11-2025

B.O.E. 24-3-2026

Registro de Mula.

ARRENDAMIENTO PARA INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES: NECESARIA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA.

Para la inscripción de un derecho de arrendamiento cuyo objeto es la construcción de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, el correcto cumplimiento del principio de especialidad exige la aplicación del artículo 202.

Si la ratificación no se ha presentado en el momento de efectuar la calificación, por lo que no estando a disposición del registrador el título público de ratificación, el defecto alegado debe confirmarse, pues no se ha podido calificar si la ratificación completa o no el negocio jurídico incompleto, según existan o no terceros perjudicados por la misma.

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. En el presente caso, provenga el error del título que motivó la inscripción o de un error material a la hora de practicar el asiento por el que el causante adquirió la finca, lo cierto es que la indicación del apellido correcto quedaría suficientemente acreditado con la aportación de los documentos aportados a este fin (acta notarial de declaración de herederos «ab intestato» y los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, tal como resulta de la Resolución de 1 de abril de 2022). Sin embargo, tales documentos no fueron aportados en el momento de la presentación del documento, sino que acompañan al escrito de interposición del recurso, con lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el defecto debe confirmarse.

El registrador, en su calificación, objeta que al constituirse el arrendamiento sobre parte de la registral 20.889, debe procederse previamente a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la citada finca, porque considera que ésta es necesaria por cuanto debe comprobarse que las coordenadas correspondientes a la porción arrendada se ubican efectivamente dentro de la finca registral parcialmente arrendada. La Resolución de 8 de octubre de 2021 admitió que, aunque la inscripción de un derecho de superficie no es uno de los supuestos en los que la georreferenciación sea circunstancia necesaria de la inscripción (cfr. artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria) la previa inscripción de la georreferenciación de la finca será exigible cuando existan dudas de que la porción de finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho se ubique efectivamente en la finca registral, como ocurre en el presente caso. Declarándose en el título calificado que el objeto del arrendamiento ha de ser la construcción y explotación de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, la inscripción del mismo viene mediatizada por su objeto que es el establecimiento de una instalación fija sobre parte de la superficie de la finca. Ello entra dentro del ámbito de aplicación del régimen del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva (también de instalaciones fijas, como lo sería una planta fotovoltaica), de conformidad con la Resolución de 24 de junio de 2025, la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues

únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Retrasar su control al momento de la inscripción de la instalación fija (si esta se produce, pues es voluntaria), sería una vía de agua para evitar el cumplimiento del principio registral de especialidad, lo que disminuiría la seguridad jurídica que trata de prestar el Registro de la Propiedad.

En el presente caso, en lo que se solicita la inscripción de un derecho de arrendamiento cuyo objeto es la construcción de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, el correcto cumplimiento del principio de especialidad exige la aplicación del artículo 202. Retrasar el cumplimiento de estos requisitos a un momento posterior, cual es el de la inscripción de la declaración de la instalación fija, implica una vulneración del principio de especialidad, toda vez que la misma es voluntaria y puede no producirse, introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro, tan pernicioso para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Además, con tal constancia se podría también evitar que, una construida la instalación, la misma se extralimite respecto de la porción arrendada, garantizando de este modo al propio arrendador que el ejercicio de su derecho por el arrendatario no excede del ámbito de las facultades conferidas al mismo en el título constitutivo del derecho.

18-11-2025

B.O.E. 24-3-2026

Registro de Mula.

ARRENDAMIENTO PARA INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES: NECESARIA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA.

Para la inscripción de un derecho de arrendamiento cuyo objeto es la construcción de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, el correcto cumplimiento del principio de especialidad exige la aplicación del artículo 202.

Si la ratificación no se ha presentado en el momento de efectuar la calificación, por lo que no estando a disposición del registrador el título público de ratificación, el defecto alegado debe confirmarse, pues no se ha podido calificar si la ratificación completa o no el negocio jurídico incompleto, según existan o no terceros perjudicados por la misma.

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. En el presente caso, provenga el error del título que motivó la inscripción o de un error material a la hora de practicar el asiento por el que el causante adquirió la finca, lo cierto es que la indicación del apellido correcto quedaría suficientemente acreditado con la aportación de los documentos aportados a este fin (acta notarial de declaración de herederos «ab intestato» y los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, tal como resulta de la Resolución de 1 de abril de 2022). Sin embargo, tales documentos no fueron aportados en el momento de la presentación del documento, sino que acompañan al escrito de interposición del recurso, con lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el defecto debe confirmarse.

El registrador, en su calificación, objeta que al constituirse el arrendamiento sobre parte de la registral 20.889, debe procederse previamente a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la citada finca, porque considera que ésta es necesaria por cuanto debe comprobarse que las

coordenadas correspondientes a la porción arrendada se ubican efectivamente dentro de la finca registral parcialmente arrendada. La Resolución de 8 de octubre de 2021 admitió que, aunque la inscripción de un derecho de superficie no es uno de los supuestos en los que la georreferenciación sea circunstancia necesaria de la inscripción (cfr. artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria) la previa inscripción de la georreferenciación de la finca será exigible cuando existan dudas de que la porción de finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho se ubique efectivamente en la finca registral, como ocurre en el presente caso. Declarándose en el título calificado que el objeto del arrendamiento ha de ser la construcción y explotación de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, la inscripción del mismo viene mediatizada por su objeto que es el establecimiento de una instalación fija sobre parte de la superficie de la finca. Ello entra dentro del ámbito de aplicación del régimen del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva (también de instalaciones fijas, como lo sería una planta fotovoltaica), de conformidad con la Resolución de 24 de junio de 2025, la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Retrasar su control al momento de la inscripción de la instalación fija (si esta se produce, pues es voluntaria), sería una vía de agua para evitar el cumplimiento del principio registral de especialidad, lo que disminuiría la seguridad jurídica que trata de prestar el Registro de la Propiedad.

En el presente caso, en lo que se solicita la inscripción de un derecho de arrendamiento cuyo objeto es la construcción de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, el correcto cumplimiento del principio de especialidad exige la aplicación del artículo 202. Retrasar el cumplimiento de estos requisitos a un momento posterior, cual es el de la inscripción de la declaración de la instalación fija, implica una vulneración del principio de especialidad, toda vez que la misma es voluntaria y puede no producirse, introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro, tan pernicioso para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Además, con tal constancia se podría también evitar que, una construida la instalación, la misma se extralimite respecto de la porción arrendada, garantizando de este modo al propio arrendador que el ejercicio de su derecho por el arrendatario no excede del ámbito de las facultades conferidas al mismo en el título constitutivo del derecho.

18-11-2025

B.O.E. 24-3-2026

Registro de Mula.

ARRENDAMIENTO PARA INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES: NECESARIA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA.

Para la inscripción de un derecho de arrendamiento cuyo objeto es la construcción de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, el correcto cumplimiento del principio de especialidad exige la aplicación del artículo 202.

Si la ratificación no se ha presentado en el momento de efectuar la calificación, por lo que no estando a disposición del registrador el título público de ratificación, el defecto alegado debe confirmarse, pues no se ha podido calificar si la ratificación completa o no el negocio jurídico incompleto, según existan o no terceros perjudicados por la misma.

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. En el presente caso, provenga el error del título que motivó la inscripción o de un error material a la hora de practicar el asiento por el que el causante adquirió la finca, lo cierto es que la indicación del apellido correcto quedaría suficientemente acreditado con la aportación de los documentos aportados a este fin (acta notarial de declaración de herederos «ab intestato» y los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, tal como resulta de la Resolución de 1 de abril de 2022). Sin embargo, tales documentos no fueron aportados en el momento de la presentación del documento, sino que acompañan al escrito de interposición del recurso, con lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el defecto debe confirmarse.

El registrador, en su calificación, objeta que al constituirse el arrendamiento sobre parte de la registral 20.889, debe procederse previamente a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la citada finca, porque considera que ésta es necesaria por cuanto debe comprobarse que las coordenadas correspondientes a la porción arrendada se ubican efectivamente dentro de la finca registral parcialmente arrendada. La Resolución de 8 de octubre de 2021 admitió que, aunque la inscripción de un derecho de superficie no es uno de los supuestos en los que la georreferenciación sea circunstancia necesaria de la inscripción (cfr. artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria) la previa inscripción de la georreferenciación de la finca será exigible cuando existan dudas de que la porción de finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho se ubique efectivamente en la finca registral, como ocurre en el presente caso. Declarándose en el título calificado que el objeto del arrendamiento ha de ser la construcción y explotación de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, la inscripción del mismo viene mediatizada por su objeto que es el establecimiento de una instalación fija sobre parte de la superficie de la finca. Ello entra dentro del ámbito de aplicación del régimen del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva (también de instalaciones fijas, como lo sería una planta fotovoltaica), de conformidad con la Resolución de 24 de junio de 2025, la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Retrasar su control al momento de la inscripción de la instalación fija (si esta se produce, pues es voluntaria), sería una vía de agua para evitar el cumplimiento del principio registral de especialidad, lo que disminuiría la seguridad jurídica que trata de prestar el Registro de la Propiedad.

En el presente caso, en lo que se solicita la inscripción de un derecho de arrendamiento cuyo objeto es la construcción de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, el correcto cumplimiento del principio de especialidad exige la aplicación del artículo 202. Retrasar el cumplimiento de estos requisitos a un momento posterior, cual es el de la inscripción de la declaración de la instalación fija, implica una vulneración del principio de especialidad, toda vez que la misma es voluntaria y puede no producirse, introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro, tan perniciosa para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Además, con tal constancia se podría también evitar que, una construida la instalación, la misma se extralimite respecto de la porción arrendada, garantizando de este modo al propio arrendador que el ejercicio de su derecho por el arrendatario no excede del ámbito de las facultades conferidas al mismo en el título constitutivo del derecho.

B.O.E. 24-3-2026

Registro de Madrid nº 32.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Para rectificar un asiento es necesario el consentimiento de todos aquellos a quienes afecte.

Este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que toda su doctrina, elaborada a través de los preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecario y Resoluciones relativa a la rectificación del Registro, parte de un principio esencial: los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. 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. Y la rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Así las cosas, en el caso que nos ocupa y a la vista de los antecedentes documentales reseñados, puede inferirse que ni el otorgamiento de la escritura de capitulaciones y liquidación, ni su inscripción registral, fueron del todo acertados, pues era ya evidente que se inventariaba una mitad y había otra mitad (adquirida mediante un título diferente al relacionado), a nombre de los dos esposos otorgantes. En suma que, a día de hoy, el Registro refleja (inscripción 4.ª) la participación adquirida por don A. M. C. conforme al título otorgado en el año 1985 (escritura de liquidación de gananciales). Pero en dicho título nada se dice respecto de la otra mitad ganancial (inscripción 3.ª) adquirida en la escritura otorgada en el año 1977; inscripción que, por tanto, sigue vigente en el Registro. Se hace preciso, por consiguiente, y para que el Registro publique la pretendida titularidad única solicitada por el recurrente, complementar y rectificar, por quienes fueron sus otorgantes, o sus causahabientes, la escritura de capitulaciones matrimoniales y liquidación otorgada en el año 1985. Pero lo que no resulta posible es pretender alcanzar el resultado pretendido mediante una simple instancia que en modo alguno cumple los requisitos de forma (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y de fondo legalmente exigidos para ello.

22-11-2025

B.O.E. 24-3-2026

Registro de Sevilla nº 11.

NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No procede asignar el NRUA si existe una cláusula estatutaria que prohíbe esta actividad.

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. En consecuencia, el contenido de la certificación expedida el 27 de junio de 2024 no puede prevalecer sobre los asientos registrales, en los cuales efectivamente se recoge la prohibición estatutaria que ahora impide la asignación del número de registro único de alquiler turístico a la vivienda objeto de este expediente,

salvo que previamente se subsane dicho defecto mediante la correspondiente inscripción de modificación estatutaria en los términos señalados.

Por último, hay que reiterar -de nuevo- que una determinada calificación administrativa, como la comunicación de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente, ni tampoco la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024). La cláusula estatutaria derivada del acuerdo adoptado por la junta de propietarios, base de la calificación negativa, contempla la prohibición de alquiler turístico, por lo que -reiteramos- dicha calificación se ajusta plenamente a las previsiones del citado real decreto. Y es que un título habilitante administrativo se mueve en dicha esfera, pero no supone, ni implica, la validez civil del alquiler turístico en la finca. Es la comunidad de propietarios quien -si lo desea- podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad económica de alquiler turístico (cfr. artículos 7.3 y 17.12 de la vigente Ley sobre propiedad horizontal).

23-11-2025

B.O.E. 24-3-2026

Registro de Alicante nº 5.

VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL: REQUISITOS PARA INSCRIBIR SU VENTA.

En la venta de una VPO debe exigirse del visado previo, acto administrativo por el que la Administración competente comprueba que la transmisión se ajusta a la legalidad.

La clave en esta discusión es si nos encontramos ante un acto o contrato (la compraventa) que sea nula, o anulable, con arreglo a la ley. La tipicidad de este requisito exige que no puede haber causa de nulidad si la misma no está expresamente prevista por la ley, circunstancia que no se da en este caso (véase el propio Decreto 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat). Como afirma este Centro Directivo en su Resolución de 24 de abril de 2017: «ni la legislación estatal ni la autonómica consideran la venta de una vivienda de protección oficial con sobreprecio contrato nulo, sino que únicamente está previsto un régimen sancionador (...) Este criterio también es sostenido por el Tribunal Supremo al señalar que 'es doctrina reiterada y consolidada de esta Sala, que los contratos de compraventa de Viviendas de Protección Oficial, en los que las partes fijan libremente un precio superior al oficial no son nulos, puesto que tal sanción de nulidad, no aparece prevista en la legislación específica de este tipo de viviendas, siendo la existencia de sobreprecio, únicamente determinante de sanciones administrativas y pérdida de beneficios; del mismo modo, no es procedente, dice reiterada Jurisprudencia, sostener la nulidad parcial de la cláusula, puesto que el precio pactado fue el decisivo para el acuerdo de voluntades' (Sentencias de 16 de julio de 2001, 19 de noviembre de 2002 y 12 de diciembre de 2007, entre otras)».

Procede ahora trasladar las conclusiones derivadas de los reseñados pronunciamientos judiciales al caso que nos ocupa, debiendo resaltarse, en primer término, que algunas de las normas citadas en la calificación no están en vigor; y que la doctrina de las resoluciones judiciales que se cita en el recurso está claramente superada. Procede, por consiguiente, confirmar la calificación recurrida, debiendo recordar este Centro Directivo a notarios y registradores, la obligación de observar y cumplir escrupulosamente, para autorizar escrituras e inscribirlas, cuantas disposiciones vengan establecidas por el régimen de protección pública que resulte aplicable. Y muy especialmente, con la exigencia del visado previo, acto administrativo por el que la Administración competente comprueba que la transmisión se ajusta a la legalidad; o de no ser necesario el

visado, acreditar dicho extremo mediante la resolución administrativa que así lo exprese.

23-11-2025

B.O.E. 24-3-2026

Registro de Sevilla nº 14.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

La práctica de un asiento no es susceptible de recurso gubernativo.

Lo que pretende el recurrente es la rectificación de un determinado asiento del Registro y como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso no es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Por tanto, en el caso del presente expediente, debe concluirse que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado.

23-11-2025

B.O.E. 24-3-2026

Registro de Palafrugell.

NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

No procede asignar el NRUA hasta tanto se subsane y aclare la posible afectación del dominio público marítimo terrestre colindante.

El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33). Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En los casos en los que las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y

protección, podría determinarse la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con dichas servidumbres, mediante la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas comprensiva de tales extremos y referida a la representación gráfica que obre en tal Administración.

En suma, se le está indicando que adecúe la descripción del título al deslinde ya aprobado y vigente, y que modifique, si es posible, la geometría de su finca de forma que no invada el dominio público marítimo terrestre. Como quiera que por las razones expuestas («el registrador denegará la práctica de cualquier asiento»), la calificación recurrida no ha emitido un expreso y formal pronunciamiento sobre el fondo de la solicitud de asignación, y si ésta se ajusta a las previsiones del Real Decreto 1312/2024, procede su íntegra confirmación. Ello a salvo, obviamente, de que una vez aportado el título habilitante para la ocupación del dominio público marítimo terrestre, o bien una representación gráfica alternativa, acompañada de la expresada certificación del Servicio de Costas, pudiera accederse a la asignación, pues como indica la nota y para el caso de darse cumplimiento a lo indicado: «(...) cabría extender la nota marginal interesada».