

7-1-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Barcelona nº 5.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No procede la concesión de NRUA aunque se aporte sentencia que aclara que la limitación estatutaria no afecta a este departamento, porque la sentencia no es firme.

Se dejaban sin efecto los obstáculos iniciales (dos) de la calificación emitida el 21 de julio, con una importante salvedad y condicionante: al no ser firme aun la sentencia aportada, que legitimaría la obtención del número de registro de alquiler; deviene ineludible, para proceder a tal asignación, acreditar la firmeza de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia, conclusión que esta Dirección General necesariamente ha de compartir.

25-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Avilés nº 2.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

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

En primer lugar conviene traer a colación la doctrina reiterada de esta Dirección General, en el sentido de que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

Ha sido reiterada la doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de dejar sin efecto asientos ya practicados, cuestión extraña al recurso, puesto que los asientos, una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, y no pueden rectificarse sin consentimiento del titular registral, o sin sentencia recaída en juicio en el que el titular registral haya sido demandado.

25-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Lleida nº 2.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

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

Ha sido reiterada la doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de dejar sin efecto asientos ya practicados, cuestión extraña al recurso, puesto que los asientos, una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, y no pueden rectificarse sin consentimiento del titular registral, o sin sentencia recaída en juicio en el que el titular registral haya sido demandado.

En cuanto a la alegación de la recurrente de no haber sido notificada en el curso del procedimiento, en su condición de colindante, esta Dirección General, en Resolución de 30 de junio de 2016, señaló que la rectificación descriptiva de una finca ha de reputarse como acto de administración y no implica en el ámbito civil cambio en la titularidad de la finca afectada, el acceso de la misma al Registro de la Propiedad ha de estar facilitado. Por ello, deben entenderse válidas, a efectos de la correcta tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, las notificaciones realizadas a uno sólo de los integrantes de una comunidad ordinaria, ganancial o hereditaria (cfr. Resolución de 19 de julio de 2016).

25-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Valencia nº 16.

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

No puede procederse a la inscripción del testimonio del auto de adjudicación y al mandamiento de cancelación de cargas, si resulta que dicho trámite no se ha cumplido en una determinada ejecución hipotecaria.

Este Centro Directivo tiene declarado ya desde clásicas Resoluciones como la de 27 de noviembre de 1961, dictada en relación con la antigua regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Podemos concluir que son dos los principales efectos de esta nota marginal: el primero de ellos es el dar a conocer al propio ejecutante y a los posibles licitadores la existencia, alcance e importe de las cargas y derechos que afectan a la finca y en concreto la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la ejecución y que el adquirente deberá soportar. El segundo, identificar a los titulares de cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, para notificarles el inicio del proceso de ejecución con la finalidad de que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. Igualmente sirve de notificación a quienes con posterioridad a la expedición de la nota marginal inscriban o anoten algún derecho en el Registro, que la hipoteca se encuentra en fase de ejecución con las consecuencias que de ello se derivan.

Teniendo en cuenta la citada importancia de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, el carácter constitutivo que la inscripción tiene en relación a la hipoteca y sus modificaciones (cfr. artículos 145 y 149 de la Ley Hipotecaria) y el carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipoteca, no puede procederse a la inscripción del testimonio del auto de adjudicación y al mandamiento de cancelación de cargas, si resulta que dicho trámite no se ha cumplido en una determinada ejecución hipotecaria.

La nota marginal de expedición de certificación de cargas no puede ser suplida por una certificación del letrado de la Administración de Justicia, puesto que la notificación que produce la nota marginal no es sólo a terceros posteriores que han inscrito, sino a terceros posteriores a la ejecución, y esos no los conoce el letrado de la Administración de Justicia. Debe recordarse que la nota marginal de expedición de certificación de titularidades y cargas del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es un trámite esencial que concreta el estado de la ejecución de modo que sirve de comunicación a todos los posibles interesados, aún no inscritos, del estado en que se encuentra la ejecución, terceros que pueden ser desconocidos por el letrado de la Administración de Justicia.

25-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Cogolludo.

DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS: FORMA DE PRESENTACIÓN.

En lo que respecta a la forma de presentación de los títulos inscribibles en el Registro no cabe en ningún caso la aplicación de la normativa recogida en la Ley del Procedimiento Administrativo.

Mediante mandamiento librado por el Ayuntamiento de Uceda el día 7 de octubre de 2025 se ordenó al registrador de la Propiedad de Cogolludo la prórroga de una anotación de embargo practicada a resultas de un procedimiento de apremio administrativo. Dicho mandamiento fue remitido al Registro por correo certificado el día 29 de octubre de 2025, causando asiento de presentación en el Registro de la Propiedad en la fecha en que se recibió el correo postal, concretamente el día 26 de noviembre de 2025, siendo así que la anotación de embargo se había practicado el día 5 de noviembre de 2021, produciéndose su caducidad el día 5 de noviembre de 2025.

En lo que respecta a la forma de presentación de los títulos inscribibles en el Registro no cabe en ningún caso la aplicación de la normativa recogida en la Ley del Procedimiento Administrativo. En primer lugar, porque no existe ninguna norma en nuestra legislación hipotecaria que realice una remisión expresa a la regulación administrativa, no siendo, como se ha visto, aplicable de forma supletoria dicha legislación de procedimiento administrativo. Y, en segundo término, porque existe una normativa concreta con rango de ley que regula el sistema de presentación de documentos en el Registro, aclarando específicamente el régimen de los que son remitidos por correo. Se trata del artículo 248.1 de la Ley Hipotecaria, reformado por la Ley 11/2023, de 8 de mayo: «Se entenderá como hora de presentación de los documentos ingresados en el Registro la que conste en el asiento de presentación. Los asientos de presentación se extenderán por el orden de recepción en el libro de entrada de los respectivos títulos en el Registro. El registrador extenderá el asiento de presentación de los títulos que reciba por correo postal certificado o servicios análogos de mensajería en el momento en que sean entregados; si se tratase de correo postal ordinario sin entrega acreditada, se extenderá al final del día, consignando en todo caso como presentante al remitente del documento».

25-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Granada 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.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como las de 30 de septiembre de 2025, entre otras, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, que han de ser notificados. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión.

Lo esencial para entender correctamente denegada la inscripción es la adecuada motivación de las dudas del juicio registral de identidad de la finca en la calificación registral. La registradora ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Como ha declarado la Resolución de 3 de octubre de 2024, no compete al registrador en sede de calificación registral ni a la Dirección General, en sede de recurso, decidir cuál sea la georreferenciación correcta de la finca, o sugerir soluciones transaccionales entre colindantes, cuando existe un indicio de controversia, cuya solución requiere un acuerdo entre las partes, mediante un expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria o de conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o en defecto de acuerdo, mediante resolución judicial recaída en el correspondiente juicio contradictorio. Todo ello determina que el recurso ha de ser desestimado y la nota de calificación confirmada.

26-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Murcia nº 8.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: ALEGACIONES DE UN COLINDANTE.

No procede notificar a un colindante que sus alegaciones no ha sido estimadas.

Como ha quedado expuesto en el anterior fundamento de Derecho, el objeto del presente recurso interpuesto por don F. J. F. M. es que no ha recibido ningún tipo de contestación a las alegaciones por él formuladas en el proceso de georreferenciación de la finca registral 24.842, ni los graves motivos por él comunicados, ni a sus documentos, ni a sus pruebas.

La Resolución de Consulta de este Centro Directivo de fecha 16 de noviembre de 2020, sobre la necesidad de que el registrador notifique de oficio el contenido de la inscripción practicada en un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria al interesado que formuló oposición, resolvió en los

siguientes términos (que se transcriben en extracto): «Del tenor del precepto transcrito (artículo 199 de la Ley Hipotecaria) resulta que no se contempla la notificación alguna al titular colindante de la desestimación de las alegaciones formuladas y de la consecuente práctica de la inscripción (...) La desestimación de las alegaciones supondrá práctica de la inscripción que quedará bajo la salvaguarda de los tribunales (artículo 1-3 Ley Hipotecaria), de manera que únicamente procederá ejercitar las acciones judiciales oportunas, solicitando la cancelación de la misma; acciones judiciales cuyo ejercicio queda indemne a los interesados, con independencia de que se les haya notificado o no la práctica de la inscripción, pues de ningún modo dicho ejercicio depende ni se ve afectado por la existencia de tal notificación».

26-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Linares.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: FORMA DE LOS REQUERIMIENTOS Y CITACIONES.

No son suficiente la utilización de Lexnet para hacer las notificaciones al procurador.

En relación con esta última cuestión, el alcance de la calificación del registrador de la Propiedad en materia de requerimiento y notificaciones en las ejecuciones hipotecarias, tachada de extralimitada por el recurrente, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de esos procesos de ejecución hipotecaria. Entre ellos está que haya sido demandado y requerido de pago el deudor, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento, en el domicilio que resulte vigente en el Registro (artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En conclusión, frente a lo que argumenta el recurrente, la materia objeto de este recurso: la existencia de una adecuada demanda y requerimiento de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores en el procedimiento de ejecución hipotecaria, no es una cuestión de fondo de la resolución judicial.

Dada la trascendencia que la forma de practicar las notificaciones y requerimientos tiene respecto de la tutela de los derechos fundamentales de los ejecutados, es preciso que, para que el registrador pueda llevar a cabo la esencial función control de legalidad que le encomiendan los artículos 18 y 132 de la Ley Hipotecaria, las resoluciones judiciales especifiquen con suficiente detalle el lugar y la forma en que dicha comunicación se ha realizado.

Respecto de la notificación y requerimiento hechos a través del procurador por el sistema Lexnet, ha de recordarse que, aunque el artículo 28 de la Ley de Enjuiciamiento en su apartado primero dispone que: «Mientras se halle vigente el poder, el procurador oír y firmará los emplazamientos, citaciones, requerimientos y notificaciones de todas clases, incluso las de sentencias que se refieran a su parte, durante el curso del asunto y hasta que quede ejecutada la sentencia, teniendo estas actuaciones la misma fuerza que si interviniera en ellas directamente el poderdante sin que le sea lícito pedir que se entiendan con éste», el mismo precepto, en el punto cuarto, señala que: «Se exceptúan de lo establecido en los apartados anteriores los traslados, emplazamientos, citaciones y requerimientos que la ley disponga que se practiquen a los litigantes en persona». Y, como se ha expuesto anteriormente, precisamente el traslado de la demanda de ejecución hipotecaria y el requerimiento de pago a los ejecutados, conforme a lo establecido en los artículos 686 y 161.3 de la ley ritual, han de realizarse personalmente, sin que, por tanto, sea suficiente la utilización de Lexnet para hacer las notificaciones al procurador.

26-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Granada nº 5.

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

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

La del art. 42.9 de la LH no se trata de una anotación preventiva por defectos subsanables, sino de una anotación preventiva por imposibilidad del registrador que, ante la eventual imposibilidad de cumplimentar la tramitación íntegra del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria durante la vigencia del asiento de presentación, esta Dirección General convino en la necesidad de su práctica que, por un criterio de prudencia, debe practicarse en los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación. Como resulta de lo expuesto, la terminación del procedimiento, en caso de calificación favorable, gozará de la prioridad del asiento de presentación inicial, por lo que, no debe entenderse correcta la actuación de la registradora que, entendiendo que la anotación preventiva por imposibilidad tiene la duración que para las anotaciones por defectos subsanables prevé el artículo 96 de la Ley Hipotecaria (60 días), extiende un nuevo asiento de presentación, pues el procedimiento se inicia y concluye, cualquiera que sea su resultado, bajo la vigencia de un único asiento de presentación que provocará la conversión de la anotación preventiva por imposibilidad del registrador en caso de calificación favorable, o su terminación en caso de calificación desfavorable, que se hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada, debiendo procederse a la cancelación de la misma.

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

Este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica, siendo lo razonable entender que dicho principio de prueba venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. Resoluciones de 14 de

noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y de 15 de julio de 2025), el cual está confrontando, de modo gráfico, que la base gráfica propuesta por el promotor no se ajusta a la línea divisoria entre ambas fincas, determinando, en consecuencia, la existencia de una controversia.

Debe confirmarse la calificación de la registradora, atendido el historial registral de la finca objeto del procedimiento, pese a todo lo manifestado anteriormente en cuanto al contenido de la oposición de los colindantes.

26-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Alicante nº 5.

HIPOTECA: CALIFICACIÓN DE SUS CLÁUSULAS.

Se analiza la inscribibilidad de diferentes estipulaciones y cláusulas hipotecarias.

Como cuestión preliminar, debe señalarse que nos encontramos ante un préstamo hipotecario al que no le es aplicable la normativa de protección de los consumidores ya que la operación garantizada se trata de un préstamo hipotecario que grava el derecho de superficie sobre un edificio plurifamiliar de uso residencial colectivo, con destino a la financiación de la construcción en régimen de Vivienda de Protección Oficial, en el marco del Programa ICO Vivienda y Regeneración Urbana y Rural 2022-2025, concedido a una empresa promotora inmobiliaria -profesional- que es la titular registral del derecho de superficie de la finca gravada.

Se puede concluir que el contenido del asiento de inscripción de hipoteca comprende la extensión propia del derecho real de hipoteca -extensión objetiva y responsabilidad hipotecaria-; la identificación de la obligación garantizada que, a su vez, incluye las cláusulas financieras determinantes de su contenido y las cláusulas de vencimiento anticipado determinantes de la posibilidad de su ejecución (ya lo sea por el procedimiento ejecutivo hipotecario o por el ejecutivo ordinario), y, en tercer lugar, aun cuando el artículo 12 de la Ley Hipotecaria no se refiera a ellas, las cláusulas relativas a los distintos procedimientos de ejecución de la hipoteca -artículos 129 de la Ley Hipotecaria, 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes-. Todas estas estipulaciones de carácter financiero, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria y con lo anteriormente expuesto, no pueden ser excluidas de la inscripción bajo el único argumento de su falta de trascendencia jurídicoreal inmobiliaria, sino que su rechazo tabular, al margen de la normativa sobre protección de consumidores, debe fundarse en la aplicación de alguna norma hipotecaria concreta, en su oposición a normas imperativas o prohibitivas, o en haber sido declaradas inscribibles por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia.

Respecto a los requisitos que deben reunir las cláusulas de vencimiento anticipado para su acceso al Registro de la propiedad, dado que en principio debe reconocérseles trascendencia real, en la medida que habilitan el ejercicio de la acción hipotecaria y provocan la cancelación de las cargas posteriores por virtud de la purga registral -artículos 134 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-, además de su rechazo en caso de oponerse a las normas imperativas y prohibitivas, son también utilizables en el control registral de legalidad de las mismas, según señaló la Resolución de 10 de noviembre de 2015, las normas y principios generales del sistema registral español, que se concretan en la exigencia de los siguientes requisitos: a) La inscripción y validez de estas cláusulas exige que el vencimiento anticipado no se vincule al incumplimiento de obligaciones accesorias o irrelevantes, sino que debe responder a una causa justificativa adecuada, la cual se encuentre relacionada bien con la obligación principal garantizada a la que debe estar

vinculada de alguna manera o con la eficacia del derecho real de hipoteca -su rango, posibilidades de ejecución, etc.-, o bien con la conservación de la finca gravada o con las obligaciones inherentes a la misma que puedan constituir cargas preferentes; b) según resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2009 es necesario que los términos de estas cláusulas de vencimiento anticipado cumplan con el requisito de determinación hipotecaria; c) según señalan, entre otras, las Resoluciones de 8 de junio de 2011 y 3 de octubre de 2014, la especial naturaleza o finalidad de la obligación garantizada influye en la determinación del carácter relevante o no de las distintas cláusulas de vencimiento anticipado pactadas.

Debe señalarse, como ya hiciera la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2019, tras realizar un análisis de las distintas normas existentes (incluida la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo), que no existe norma alguna que, en el ámbito de la ejecución hipotecaria, imponga expresamente que el tipo de subasta no pueda ser superior al valor de tasación de la finca hipotecada sino únicamente que el tipo de subasta no puede ser inferior al 100% del valor de la tasación (artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, en la interpretación de la Resolución de 23 de diciembre de 2020), y que no pueden fijarse dos tipos de subastas simultáneos distintos, sin perjuicio que se pueda pactar un procedimiento para sustituir un tipo por el otro en el futuro. Por lo tanto, en cuanto a este defecto la nota de calificación debe ser revocada.

Señala la nota de calificación que se ha suspendido la inscripción de la estipulación primera denominada «definiciones» en cuanto a todos los conceptos recogidos en la misma menos el coste de ruptura. De todos los conceptos excluidos, el recurso de refiere únicamente a los siguientes, todos los cuales se utilizan a lo largo de las cláusulas financieras del contrato: día hábil, euribor, fecha de formalización, fecha de liquidación de intereses, fecha de vencimiento final, período de amortización y período de interés. Sin entrar en detalle en el significado de cada uno de esos conceptos, en principio, puede afirmarse que todos ellos tienen la naturaleza de cláusulas financieras por cuanto sirven para determinar, de una u otra manera, la obligación garantizada y necesitan de una adecuada determinación en el contrato, la cual puede tener lugar, bien en la cláusula específica que las incorpora, bien en una cláusula general, a la que se remitan aquellas, pues todas las estipulaciones forman parte del contrato y todas ellas deben integrarse adecuadamente. Por tanto, solo en el caso que los conceptos recogidos en la citada cláusula de «definiciones», no figuren en ninguna estipulación del contrato o figurando, estuvieran también definidos en una cláusula más específica, sería correcto suspender su inscripción por superflua o repetitiva.

La fórmula de cálculo para liquidar el interés del préstamo. Esta cláusula de cálculo, al igual que todas las que se incorporan a los préstamos hipotecarios, no es meramente informativa, como señala el registrador en su calificación, sino que, al contrario, sirve para determinar el alcance de la obligación garantizada por intereses. Así debe tenerse en cuenta que, en el caso de entablar la acción hipotecaria, el acreedor debe expresar el saldo resultante de la liquidación del débito e incorporar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo (artículos 573.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En consecuencia, la fórmula matemática de cálculo de la liquidación de los intereses y la indicación del significado de sus componentes, como cláusula financiera que es y, además, por tener trascendencia real y por ello eficacia frente a terceros al ser determinante de la cuantía de la demanda ejecutiva, no solo debe ser objeto de inscripción en los términos que señala el segundo párrafo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 13 de junio de 2025, sino que su omisión debe ser motivo de suspensión de la inscripción de la hipoteca por indeterminación del modo de calcular la cuota de amortización del capital y/o la de sus intereses.

Amortización voluntaria y coste de ruptura. Como ya ha indicado esta Dirección General en la Resolución de 9 de febrero de 2026, el coste de ruptura en un préstamo constituye la penalización económica o comisión que cobra una entidad financiera cuando el deudor cancela o amortiza total o parcialmente la deuda antes de la fecha de vencimiento pactada. Esta compensación busca cubrir los intereses futuros que el banco dejará de percibir, es decir, compensar al

prestamista por la pérdida de ingresos financieros y gastos administrativos al terminar la relación contractual antes de tiempo, y tiene su fundamento en el perjuicio económico real que la entidad sufre debido al cambio en las condiciones del mercado desde la firma del préstamo. Desde este punto de vista tiene una función semejante a la denominada pérdida financiera a que se refiere el artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo. El coste de ruptura de mercado, como se ha expuesto anteriormente, constituye una auténtica cláusula financiera, al igual a la regulación de la amortización anticipada voluntaria.

Imputación de pagos. Tampoco se puede afirmar que este pacto carezca de trascendencia real ya que, como señala la Resolución de 10 de noviembre de 2016 y reitera la de 9 de febrero de 2026, la imputación forzosa de las cantidades recibidas al pago, por el orden convenido, de las distintas obligaciones, principal, accesorias o complementarias vinculadas al préstamo (capital, intereses ordinarios, intereses moratorios y gastos), va a determinar, en su caso, la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva por los distintos conceptos.

26-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Alicante nº 5.

HIPOTECA: CALIFICACIÓN DE SUS CLÁUSULAS.

Se analiza la inscribibilidad de diferentes estipulaciones y cláusulas hipotecarias.

Como cuestión preliminar, debe señalarse que nos encontramos ante un préstamo hipotecario al que no le es aplicable la normativa de protección de los consumidores ya que la operación garantizada se trata de un préstamo hipotecario que grava el derecho de superficie sobre un edificio plurifamiliar de uso residencial colectivo, con destino a la financiación de la construcción en régimen de Vivienda de Protección Oficial, en el marco del Programa ICO Vivienda y Regeneración Urbana y Rural 2022-2025, concedido a una empresa promotora inmobiliaria -profesional- que es la titular registral del derecho de superficie de la finca gravada.

Se puede concluir que el contenido del asiento de inscripción de hipoteca comprende la extensión propia del derecho real de hipoteca -extensión objetiva y responsabilidad hipotecaria-; la identificación de la obligación garantizada que, a su vez, incluye las cláusulas financieras determinantes de su contenido y las cláusulas de vencimiento anticipado determinantes de la posibilidad de su ejecución (ya lo sea por el procedimiento ejecutivo hipotecario o por el ejecutivo ordinario), y, en tercer lugar, aun cuando el artículo 12 de la Ley Hipotecaria no se refiera a ellas, las cláusulas relativas a los distintos procedimientos de ejecución de la hipoteca -artículos 129 de la Ley Hipotecaria, 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes-. Todas estas estipulaciones de carácter financiero, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria y con lo anteriormente expuesto, no pueden ser excluidas de la inscripción bajo el único argumento de su falta de trascendencia jurídicoreal inmobiliaria, sino que su rechazo tabular, al margen de la normativa sobre protección de consumidores, debe fundarse en la aplicación de alguna norma hipotecaria concreta, en su oposición a normas imperativas o prohibitivas, o en haber sido declaradas inscribibles por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia.

Respecto a los requisitos que deben reunir las cláusulas de vencimiento anticipado para su acceso al Registro de la propiedad, dado que en principio debe reconocérseles trascendencia real, en la medida que habilitan el ejercicio de la acción hipotecaria y provocan la cancelación de las cargas posteriores por virtud de la purga registral -artículos 134 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-, además de su rechazo en caso de oponerse a las

normas imperativas y prohibitivas, son también utilizables en el control registral de legalidad de las mismas, según señaló la Resolución de 10 de noviembre de 2015, las normas y principios generales del sistema registral español, que se concretan en la exigencia de los siguientes requisitos: a) La inscripción y validez de estas cláusulas exige que el vencimiento anticipado no se vincule al incumplimiento de obligaciones accesorias o irrelevantes, sino que debe responder a una causa justificativa adecuada, la cual se encuentre relacionada bien con la obligación principal garantizada a la que debe estar vinculada de alguna manera o con la eficacia del derecho real de hipoteca -su rango, posibilidades de ejecución, etc.-, o bien con la conservación de la finca gravada o con las obligaciones inherentes a la misma que puedan constituir cargas preferentes; b) según resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2009 es necesario que los términos de estas cláusulas de vencimiento anticipado cumplan con el requisito de determinación hipotecaria; c) según señalan, entre otras, las Resoluciones de 8 de junio de 2011 y 3 de octubre de 2014, la especial naturaleza o finalidad de la obligación garantizada influye en la determinación del carácter relevante o no de las distintas cláusulas de vencimiento anticipado pactadas.

Debe señalarse, como ya hiciera la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2019, tras realizar un análisis de las distintas normas existentes (incluida la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo), que no existe norma alguna que, en el ámbito de la ejecución hipotecaria, imponga expresamente que el tipo de subasta no pueda ser superior al valor de tasación de la finca hipotecada sino únicamente que el tipo de subasta no puede ser inferior al 100% del valor de la tasación (artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, en la interpretación de la Resolución de 23 de diciembre de 2020), y que no pueden fijarse dos tipos de subastas simultáneos distintos, sin perjuicio que se pueda pactar un procedimiento para sustituir un tipo por el otro en el futuro. Por lo tanto, en cuanto a este defecto la nota de calificación debe ser revocada.

Señala la nota de calificación que se ha suspendido la inscripción de la estipulación primera denominada «definiciones» en cuanto a todos los conceptos recogidos en la misma menos el coste de ruptura. De todos los conceptos excluidos, el recurso de refiere únicamente a los siguientes, todos los cuales se utilizan a lo largo de las cláusulas financieras del contrato: día hábil, euribor, fecha de formalización, fecha de liquidación de intereses, fecha de vencimiento final, período de amortización y período de interés. Sin entrar en detalle en el significado de cada uno de esos conceptos, en principio, puede afirmarse que todos ellos tiene la naturaleza de cláusulas financieras por cuanto sirven para determinar, de una u otra manera, la obligación garantizada y necesitan de una adecuada determinación en el contrato, la cual puede tener lugar, bien en la cláusula específica que las incorpora, bien en una cláusula general, a la que se remitan aquellas, pues todas las estipulaciones forman parte del contrato y todas ellas deben integrarse adecuadamente. Por tanto, solo en el caso que los conceptos recogidos en la citada cláusula de «definiciones», no figuren en ninguna estipulación del contrato o figurando, estuvieran también definidos en una cláusula más específica, sería correcto suspender su inscripción por superflua o repetitiva.

La fórmula de cálculo para liquidar el interés del préstamo. Esta cláusula de cálculo, al igual que todas las que se incorporan a los préstamos hipotecarios, no es meramente informativa, como señala el registrador en su calificación, sino que, al contrario, sirve para determinar el alcance de la obligación garantizada por intereses. Así debe tenerse en cuenta que, en el caso de entablar la acción hipotecaria, el acreedor debe expresar el saldo resultante de la liquidación del débito e incorporar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo (artículos 573.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En consecuencia, la fórmula matemática de cálculo de la liquidación de los intereses y la indicación del significado de sus componentes, como cláusula financiera que es y, además, por tener trascendencia real y por ello eficacia frente a terceros al ser determinante de la cuantía de la demanda ejecutiva, no solo debe ser objeto de inscripción en los términos que señala el segundo párrafo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 13 de junio de 2025, sino que su omisión debe ser motivo de suspensión de la

inscripción de la hipoteca por indeterminación del modo de calcular la cuota de amortización del capital y/o la de sus intereses.

Amortización voluntaria y coste de ruptura. Como ya ha indicado esta Dirección General en la Resolución de 9 de febrero de 2026, el coste de ruptura en un préstamo constituye la penalización económica o comisión que cobra una entidad financiera cuando el deudor cancela o amortiza total o parcialmente la deuda antes de la fecha de vencimiento pactada. Esta compensación busca cubrir los intereses futuros que el banco dejará de percibir, es decir, compensar al prestamista por la pérdida de ingresos financieros y gastos administrativos al terminar la relación contractual antes de tiempo, y tiene su fundamento en el perjuicio económico real que la entidad sufre debido al cambio en las condiciones del mercado desde la firma del préstamo. Desde este punto de vista tiene una función semejante a la denominada pérdida financiera a que se refiere el artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo. El coste de ruptura de mercado, como se ha expuesto anteriormente, constituye una auténtica cláusula financiera, al igual a la regulación de la amortización anticipada voluntaria.

Imputación de pagos. Tampoco se puede afirmar que este pacto carezca de transcendencia real ya que, como señala la Resolución de 10 de noviembre de 2016 y reitera la de 9 de febrero de 2026, la imputación forzosa de las cantidades recibidas al pago, por el orden convenido, de las distintas obligaciones, principal, accesorias o complementarias vinculadas al préstamo (capital, intereses ordinarios, intereses moratorios y gastos), va a determinar, en su caso, la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva por los distintos conceptos.

26-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Alicante nº 5.

HIPOTECA: CALIFICACIÓN DE SUS CLÁUSULAS.

Se analiza la inscribibilidad de diferentes estipulaciones y cláusulas hipotecarias.

Como cuestión preliminar, debe señalarse que nos encontramos ante un préstamo hipotecario al que no le es aplicable la normativa de protección de los consumidores ya que la operación garantizada se trata de un préstamo hipotecario que grava el derecho de superficie sobre un edificio plurifamiliar de uso residencial colectivo, con destino a la financiación de la construcción en régimen de Vivienda de Protección Oficial, en el marco del Programa ICO Vivienda y Regeneración Urbana y Rural 2022-2025, concedido a una empresa promotora inmobiliaria -profesional- que es la titular registral del derecho de superficie de la finca gravada.

Se puede concluir que el contenido del asiento de inscripción de hipoteca comprende la extensión propia del derecho real de hipoteca -extensión objetiva y responsabilidad hipotecaria-; la identificación de la obligación garantizada que, a su vez, incluye las cláusulas financieras determinantes de su contenido y las cláusulas de vencimiento anticipado determinantes de la posibilidad de su ejecución (ya lo sea por el procedimiento ejecutivo hipotecario o por el ejecutivo ordinario), y, en tercer lugar, aun cuando el artículo 12 de la Ley Hipotecaria no se refiera a ellas, las cláusulas relativas a los distintos procedimientos de ejecución de la hipoteca -artículos 129 de la Ley Hipotecaria, 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes-. Todas estas estipulaciones de carácter financiero, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria y con lo anteriormente expuesto, no pueden ser excluidas de la inscripción bajo el único argumento de su falta de trascendencia jurídicoreal inmobiliaria, sino que su rechazo tabular, al margen de la normativa sobre protección de consumidores, debe fundarse en la aplicación de alguna norma

hipotecaria concreta, en su oposición a normas imperativas o prohibitivas, o en haber sido declaradas inscribibles por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia.

Respecto a los requisitos que deben reunir las cláusulas de vencimiento anticipado para su acceso al Registro de la propiedad, dado que en principio debe reconocérseles transcendencia real, en la medida que habilitan el ejercicio de la acción hipotecaria y provocan la cancelación de las cargas posteriores por virtud de la purga registral -artículos 134 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-, además de su rechazo en caso de oponerse a las normas imperativas y prohibitivas, son también utilizables en el control registral de legalidad de las mismas, según señaló la Resolución de 10 de noviembre de 2015, las normas y principios generales del sistema registral español, que se concretan en la exigencia de los siguientes requisitos: a) La inscripción y validez de estas cláusulas exige que el vencimiento anticipado no se vincule al incumplimiento de obligaciones accesorias o irrelevantes, sino que debe responder a una causa justificativa adecuada, la cual se encuentre relacionada bien con la obligación principal garantizada a la que debe estar vinculada de alguna manera o con la eficacia del derecho real de hipoteca -su rango, posibilidades de ejecución, etc.-, o bien con la conservación de la finca gravada o con las obligaciones inherentes a la misma que puedan constituir cargas preferentes; b) según resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2009 es necesario que los términos de estas cláusulas de vencimiento anticipado cumplan con el requisito de determinación hipotecaria; c) según señalan, entre otras, las Resoluciones de 8 de junio de 2011 y 3 de octubre de 2014, la especial naturaleza o finalidad de la obligación garantizada influye en la determinación del carácter relevante o no de las distintas cláusulas de vencimiento anticipado pactadas.

Debe señalarse, como ya hiciera la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2019, tras realizar un análisis de las distintas normas existentes (incluida la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo), que no existe norma alguna que, en el ámbito de la ejecución hipotecaria, imponga expresamente que el tipo de subasta no pueda ser superior al valor de tasación de la finca hipotecada sino únicamente que el tipo de subasta no puede ser inferior al 100% del valor de la tasación (artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, en la interpretación de la Resolución de 23 de diciembre de 2020), y que no pueden fijarse dos tipos de subastas simultáneos distintos, sin perjuicio que se pueda pactar un procedimiento para sustituir un tipo por el otro en el futuro. Por lo tanto, en cuanto a este defecto la nota de calificación debe ser revocada.

Señala la nota de calificación que se ha suspendido la inscripción de la estipulación primera denominada «definiciones» en cuanto a todos los conceptos recogidos en la misma menos el coste de ruptura. De todos los conceptos excluidos, el recurso de refiere únicamente a los siguientes, todos los cuales se utilizan a lo largo de las cláusulas financieras del contrato: día hábil, euribor, fecha de formalización, fecha de liquidación de intereses, fecha de vencimiento final, período de amortización y período de interés. Sin entrar en detalle en el significado de cada uno de esos conceptos, en principio, puede afirmarse que todos ellos tiene la naturaleza de cláusulas financieras por cuanto sirven para determinar, de una u otra manera, la obligación garantizada y necesitan de una adecuada determinación en el contrato, la cual puede tener lugar, bien en la cláusula específica que las incorpora, bien en una cláusula general, a la que se remitan aquellas, pues todas las estipulaciones forman parte del contrato y todos ellas deben integrarse adecuadamente. Por tanto, solo en el caso que los conceptos recogidos en la citada cláusula de «definiciones», no figuren en ninguna estipulación del contrato o figurando, estuvieran también definidos en una cláusula más específica, sería correcto suspender su inscripción por superflua o repetitiva.

La fórmula de cálculo para liquidar el interés del préstamo. Esta cláusula de cálculo, al igual que todas las que se incorporan a los préstamos hipotecarios, no es meramente informativa, como señala el registrador en su calificación, sino que, al contrario, sirve para determinar el alcance de la obligación garantizada por intereses. Así debe tenerse en cuenta que, en el caso de entablar la acción hipotecaria, el acreedor debe expresar el saldo resultante de la liquidación del débito e incorporar el documento fehaciente que acredite

haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo (artículos 573.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En consecuencia, la fórmula matemática de cálculo de la liquidación de los intereses y la indicación del significado de sus componentes, como cláusula financiera que es y, además, por tener trascendencia real y por ello eficacia frente a terceros al ser determinante de la cuantía de la demanda ejecutiva, no solo debe ser objeto de inscripción en los términos que señala el segundo párrafo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 13 de junio de 2025, sino que su omisión debe ser motivo de suspensión de la inscripción de la hipoteca por indeterminación del modo de calcular la cuota de amortización del capital y/o la de sus intereses.

Amortización voluntaria y coste de ruptura. Como ya ha indicado esta Dirección General en la Resolución de 9 de febrero de 2026, el coste de ruptura en un préstamo constituye la penalización económica o comisión que cobra una entidad financiera cuando el deudor cancela o amortiza total o parcialmente la deuda antes de la fecha de vencimiento pactada. Esta compensación busca cubrir los intereses futuros que el banco dejará de percibir, es decir, compensar al prestamista por la pérdida de ingresos financieros y gastos administrativos al terminar la relación contractual antes de tiempo, y tiene su fundamento en el perjuicio económico real que la entidad sufre debido al cambio en las condiciones del mercado desde la firma del préstamo. Desde este punto de vista tiene una función semejante a la denominada pérdida financiera a que se refiere el artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo. El coste de ruptura de mercado, como se ha expuesto anteriormente, constituye una auténtica cláusula financiera, al igual a la regulación de la amortización anticipada voluntaria.

Imputación de pagos. Tampoco se puede afirmar que este pacto carezca de trascendencia real ya que, como señala la Resolución de 10 de noviembre de 2016 y reitera la de 9 de febrero de 2026, la imputación forzosa de las cantidades recibidas al pago, por el orden convenido, de las distintas obligaciones, principal, accesorias o complementarias vinculadas al préstamo (capital, intereses ordinarios, intereses moratorios y gastos), va a determinar, en su caso, la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva por los distintos conceptos.

26-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Murcia nº 8.

DOBLE INMATRICULACIÓN: REQUISITOS.

La negativa a tramitar el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria debe ser motivada suficientemente.

El registrador deniega el inicio de la tramitación del expediente para subsanar la doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, porque esta cuestión ya fue resuelta por la Resolución de esta Dirección General de 20 de octubre de 2020, y no variando las coordenadas de la finca y las de la obra nueva, respecto de las cuales el Ayuntamiento emitió informe de no invasión de dominio público, no puede apreciar ahora la existencia de doble inmatriculación.

Antes de entrar en el análisis del supuesto de hecho, hay que reseñar que la recurrente, lo que está realmente pretendiendo es la defensa de una pretendida servidumbre de luces y vistas de su finca, con respeto a la finca en 24.842, de la que no aporta títulos ni consta su inscripción en el Registro.

La negativa a tramitar el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria debe ser motivada suficientemente, «de forma análoga a lo que sucede en caso de duda del registrador en cuanto a la identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de esta Dirección General en cuanto al rigor de la

calificación». Para ello, el registrador ha de partir, como declaró la Resolución de 5 de diciembre de 2018, de los indicios que resulten de la instancia por la que se solicita la iniciación del expediente del contenido del Registro, de lo que resulta del contenido del Registro y del análisis de las georreferenciaciones implicadas, mediante la aplicación informática homologada para el tratamiento de las bases gráficas del distrito hipotecario del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso, la alegación de la recurrente sobre la insuficiente motivación de la nota de calificación carece de fundamento.

La posible indefensión de la recurrente es una afirmación que esta Dirección no comparte, puesto que se le ha notificado la tramitación del expediente y se ha publicado la alerta geográfica en el geoportal registral y ha tenido ocasión de comparecer en el expediente y formular alegaciones. La recurrente solicitó que se le expidiera certificación del título presentado. Esta circunstancia no se permitió por las Resoluciones de 8 de marzo y 20 de julio de 2022 y 3 de octubre de 2024, que declararon que no es posible expedir dicha certificación pues, por un lado, dichos títulos contienen sin duda datos de carácter personal merecedores de protección, y respecto de los cuales el registrador no puede expedir publicidad formal por impedírselo el artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria; por otro lado, y en consonancia con lo declarado en su día por la Resolución de 14 de noviembre de 2016, el registrador, conforme al artículo 342 del Reglamento Hipotecario, solo puede expedir certificaciones de aquellos documentos que obren en su poder respecto de los cuales pueda considerársele como su archivero natural.

En segundo lugar, porque este expediente se culminó positivamente, puesto que finalizó con la inscripción de la declaración de obra nueva, de la georreferenciación de la finca y la división horizontal del edificio. Así, el mismo está bajo la salvaguardia de los tribunales, por aplicación del artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, y no puede rectificarse sin consentimiento del titular registral del dominio, salvo que se presente resolución judicial que lo ordene, dictada en procedimiento en el que el titular registral haya sido demandado, por aplicación del principio de legitimación registral.

En tercer lugar, la existencia de los procedimientos penales y administrativo no pueden tener efectos respecto a un expediente registral ya culminado y con el asiento practicado. Se trata de procedimientos de los que no existe ninguna noticia en el Registro, aportándose ahora una documentación que no se tuvo en cuenta por el registrador al calificar, aunque aun de haberlos tenido, no hubiera alterado la decisión del registrador que no aprecia, como tampoco la aprecia esta Dirección General, la existencia de doble inmatriculación.

En cuanto a la pretendida aplicación del principio de colaboración interadministrativa de los artículos 140 y 141 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, debe recordarse que la aplicación de esta ley es subsidiaria respecto del procedimiento registral y del recurso, dada la naturaleza sui generis de ambos, que determina que se rigen por su normativa específica, en cuanto que aplican normas de Derecho Privado, por lo que solo se aplica en aquellos puntos no regulados por la legislación hipotecaria, entre los que no se encuentra la tramitación de los expedientes de los artículos 199 y 209 de la Ley Hipotecaria, que se rigen por lo específicamente dispuesto en ellos.

30-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Morón de la Frontera.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: LÍMITE DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.

En caso de adjudicación por ejecución hipotecaria de varias fincas, se debe determinar respecto de cada finca la cantidad por la que se le adjudica el ejecutante.

En primer lugar, conviene recordar que la regla que exige, en caso de adjudicación por ejecución hipotecaria de varias fincas, se determine respecto de cada finca la cantidad por la que se le adjudica el ejecutante no es «nueva» ni procede de la «reforma de 2015», como alega la recurrente, sino que la misma se encuentra vigente desde hace ya más de 25 años, en concreto desde que se aprueba la gran reforma de la ejecución hipotecaria con la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. No se está discutiendo aquí si puede o no el ejecutante adjudicarse las fincas por cantidad inferior al 50% del valor de tasación, ni si se trata o no de vivienda habitual y los límites de adjudicación en ese caso; ni siquiera se debate acerca de si es necesaria la certificación de la deuda pendiente. Se debate tan sólo, si siendo varias las fincas hipotecadas y adjudicadas, tiene el decreto de adjudicación que señalar la cantidad por la que cada una de ellas se adjudica al acreedor, desglosando, además, por cada finca, la cantidad por la que se le adjudica por principal, intereses y costas.

Del precio del remate o adjudicación no puede destinarse para pagar al actor una cantidad superior a la asignada a cada finca; los terceros poseedores de las mismas podrán liberarlas pagando hasta el límite de la respectiva cobertura hipotecaria; y el registrador deberá calificar que no se detraiga del precio del remate o adjudicación mayor cantidad de la que responde la finca y que lo detraído se destine efectivamente al pago del actor. Si bien en el supuesto del presente expediente resulta que no existen acreedores posteriores, ya que las anotaciones de embargo están caducadas, y sólo se encuentra gravada con una hipoteca varias veces ampliada, que es la que se ejecuta, debe confirmarse la citada exigencia si tenemos en cuenta que el preceptivo desglose no juega sólo en favor de los titulares de cargas posteriores, sino también en favor del eventual hipotecante no deudor y, en definitiva, en favor de la necesaria claridad que debe predicarse de los pronunciamientos registrales.

Esta Dirección General ha declarado que, en el caso en que el valor por el que se ha adjudicado la finca sea inferior a la responsabilidad hipotecaria por principal, no será necesario que en el decreto de adjudicación se desglosen por conceptos las demás cantidades reclamadas, dada la insuficiencia del importe de adjudicación para hacer efectivas las restantes cantidades garantizadas, teniendo en cuenta el orden de imputación fijado por la propia Ley de Enjuiciamiento Civil.

30-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de San Sebastián de los Reyes nº 2.

CAMBIO DE USO: REQUISITOS.

Para la inscripción debe acreditarse que ese uso no es contrario al planeamiento urbanístico, pues en otro caso no operaría la prescripción..

Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28, apartado 3, de la Ley de Suelo). Su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 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.

Ciertamente, como señaló la Resolución de esta Dirección General de 21 de julio de 2021, el hecho de que la superficie mínima o las condiciones de habitabilidad que han de tener las viviendas según la normativa urbanística sea un dato objetivo no impide la aplicación de la doctrina expuesta, pues al registrador le corresponde el control de la legalidad urbanística, pero solo a través de los mecanismos legalmente previstos, entre los cuales no se encuentra el realizar un juicio sobre si una vivienda reúne o no las características exigidas por la legislación urbanística para tener la consideración de tal, dada su limitada competencia en la materia y el propio régimen de recursos contra la calificación, en el que tanto la calificación negativa del registrador como las Resoluciones de la Dirección General son recurribles ante los órganos del orden jurisdiccional civil -cfr. artículo 328 de la Ley Hipotecaria-.

No obstante, en la reciente Resolución de esta Dirección General de 9 de abril de 2024, relativa a una escritura de declaración de obra antigua de habilitación de buhardilla como vivienda en el País Vasco, se afirmó que la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles se condiciona a que tanto la normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso.

En el caso de la Comunidad de Madrid, en relación con los actos de cambio de uso la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid -cfr. sentencias de 24 de julio de 2019 y de 4 de noviembre de 2022-, ha mantenido que el procedimiento previsto en el artículo 195 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, es aplicable tanto a los actos de edificación como a los actos de uso del suelo ya finalizados cuando tales actos o el uso se realicen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas, siendo que en todos los supuestos -y, por tanto, también en los de privación o cese del uso- el ejercicio de la potestad para el restablecimiento de la legalidad urbanística está condicionado a que se lleve a cabo por la Administración en el plazo de cuatro años (plazo que se eleva a seis años por la Ley 7/2024, de 26 de diciembre) desde la total terminación de las obras, tal como dispone el artículo 195.1 de la citada ley, de modo que el transcurso del referido plazo determina que la Administración municipal no pueda privar del uso del inmueble si éste no se opone al permitido en el planeamiento. En consecuencia, son los usos no permitidos por el planeamiento urbanístico los únicos que no están sometidos al plazo de caducidad de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística, como ha reiterado la más reciente sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 12 de marzo de 2021.

El objeto de la inscripción de que se trata es la modificación de la descripción de la finca en cuanto a una de las cualidades que permiten identificarla -cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 45 del Real Decreto 1093/1997- que al determinar una modificación en la declaración de obra nueva inscrita debe someterse a los requisitos previstos en el artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Por ello, el hecho de que exista jurisprudencia que no admita la prescripción del uso como actividad continuada no obsta a la posible aplicación de la doctrina de esta Dirección General que se refiere a las obras que determinan la modificación del destino de la finca en cuanto a cualidad descriptiva. Ahora bien, dado el carácter no contradictorio del procedimiento registral y el hecho de que se trate de actuaciones interiores que, en muchos casos, solo podrán ser conocidas por el Ayuntamiento tras su comunicación registral, como primer signo exterior, deben matizarse los requisitos regulados por el artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para admitir únicamente, como medio de prueba del carácter consolidado del cambio de uso o destino de fincas integradas en edificios ya declarados, el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística.

En el presente caso, se pretende la inscripción al amparo del artículo 28.4 de la Ley de suelo acreditando la antigüedad de la descripción como vivienda desde el año 2009 según los antecedentes de la información catastral que se incorpora. Sin embargo, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 11 de junio y 9 de julio de 2024 y 25 de junio de 2025), para que opere la prescripción no sólo se necesita acreditar desde cuándo está destinada a vivienda, y cuándo fueron las últimas reformas llevadas a cabo que culminaron la obra, plazo a partir del cual se computa la prescripción; sino

que, además, debe acreditarse, como también se ha afirmado, que ese uso no es contrario al planeamiento urbanístico, pues en otro caso no operaría la prescripción.

30-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Córdoba nº 2.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TERCER POSEEDOR.

El tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito.

La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), que, en aplicación del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento». A este respecto, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija «frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes», añadiendo el artículo 686 de la misma ley que «en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro».

De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

Diferente tratamiento habría de darse al caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

30-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 1.

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

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

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Como declaramos en la Resolución de 25 de abril de 2024, en la tramitación del expediente del artículo 199, las manifestaciones que los interesados hubieran hecho en otros distintos o anteriores no les vinculan y pueden, en el expediente ahora tramitado, adoptar la actitud activa o pasiva que a su derecho convenga. La Resolución de 31 de julio de 2024 declaró que es incuestionable la legitimación del titular catastral para formular alegaciones. Incluso no es necesario que el colindante que formula oposición tenga su título inscrito. Basta que acredite, en cualquier forma, que tiene interés en asegurar la integridad de la finca colindante, como declaró la Resolución de 3 de octubre de 2024. Así, el usufructuario y propietario de la finca registral de la finca 7.714 ostentan un derecho de paso sobre el camino, constituido como servidumbre, razón por la cual están legitimados para formular alegaciones. Respecto a las alegaciones fuera de plazo, comete un error el recurrente cuando entiende que el plazo concedido a los colindantes para hacer alegaciones en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es preclusivo, cuando no es así, pues no estamos ante un expediente contencioso, sino de jurisdicción voluntaria, donde no hay trámite de prueba. Respecto a la falta de rigor en la actuación de la registradora, también es improcedente esta afirmación del recurrente. De igual modo, tampoco puede mantenerse que el recurrente haya estado en situación de indefensión, puesto que de todos los trámites fue informado, entregándosele los informes técnicos aportados.

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.

No compete al registrador en sede de calificación registral ni a la Dirección General, en sede de recurso, decidir cuál sea la georreferenciación correcta de la finca, o sugerir soluciones transaccionales entre colindantes, cuando existe un indicio de controversia, cuya solución requiere un acuerdo entre las partes, mediante un expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria o de conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o en defecto de acuerdo, mediante resolución judicial recaída en el correspondiente juicio contradictorio. Todo ello determina que el recurso ha de ser desestimado y la nota de calificación confirmada.

31-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Bilbao nº 3.

DERECHO CIVIL VASCO: RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL.

La mera suposición de una posibilidad, a modo de conjetura, no puede inhabilitar la inscripción, pues no hay ningún elemento que determine la posible aplicación de un régimen económico como es la comunicación foral.

Limitado el presente recurso al segundo defecto de la calificación, la cuestión pasa por determinar si debiera haberse consignado, en la escritura objeto de inscripción, el concreto régimen económico-matrimonial de los cónyuges; o si, como sostiene la parte recurrente, cabe deducirlo de la información contenida en el título objeto de inscripción.

Ciertamente, la mera suposición de una posibilidad, a modo de conjetura, no puede inhabilitar la inscripción, pues no hay ningún elemento que determine la posible aplicación de un régimen económico como es la comunicación foral, del que no puede sospecharse en cualquier otra transmisión en territorio nacional, pues el régimen económico-matrimonial no está determinado, insiste este Centro Directivo, en ningún caso por el lugar donde se sitúa el inmueble transmitido, ni pueden exigirse requisitos añadidos por el lugar si situación de éste.

El artículo 11 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, determina: «Constancia de la vecindad civil. En los instrumentos públicos que se otorguen en la Comunidad Autónoma del País Vasco se hará constar la vecindad civil vasca y la vecindad civil local del otorgante y cuando pueda afectar a las disposiciones que se otorguen o sus efectos, también el régimen de bienes que rija su matrimonio o pareja de hecho. En caso de duda, se presumirá, salvo prueba en contrario, que la vecindad civil es la que corresponda al lugar del nacimiento, y el régimen de bienes, el que se considere legal en el último domicilio común, y, a falta de domicilio común, el del lugar de celebración del matrimonio o el de separación de bienes si se trata de parejas de hecho».

En el presente supuesto, los bienes adquiridos por los herederos se inscribieron -en su día- sin indicar su carácter privativo (y parece evidente que ninguna precisión se exigió sobre su vecindad civil y régimen económico matrimonial al practicar la inscripción); ahora no consta la vecindad civil vasca, sino más bien lo contrario, pues los dos representados (en los que la registradora pretende basar su calificación) ostentan, cada uno (como ya se ha indicado) una vecindad civil diferente, y residen y otorgaron los poderes de los que deriva su representación fuera de País Vasco (en A Coruña y en Logroño). Por tal razón no procede exigir, por mera conjetura, la expresión del régimen económico del matrimonio, pues la constancia de la vecindad civil y domicilio de los representados, ha de estimarse suficiente para habilitar la inscripción del acto dispositivo, pues la registradora no aporta ninguna justificación que la lleve a la conclusión de estarse ante un supuesto de comunicación foral.

31-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Huelma.

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

No procede denegar la inscripción la base gráfica si no se acreditan dudas 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.

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

En el supuesto de hecho objeto de este expediente, la registradora se limita a señalar en su calificación la existencia de las alegaciones, haciendo constar que éstas han sido estimadas, concluyendo que el escrito presentado por la referida alegante está debidamente fundamentado, habiéndose aportado plano catastral, pero sin señalar que la colindante también ha aportado las coordenadas georreferenciadas que evidenciarían la invasión de su propiedad. A este respecto, conviene recordar el 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.

La nota de calificación adolece absolutamente de falta motivación, limitándose a suspender la inscripción por estimar la alegación de la colindante, pero sin concretar qué razones o motivos le hacen dudar de la identidad de la finca, máxime cuando lo que se solicita es la inscripción de la base gráfica catastral de una finca y la colindante, en su escrito de oposición, aporta plano catastral, según consigna la registradora en su calificación, conforme a lo expuesto en el anterior fundamento de Derecho. En este supuesto la estimación del recurso no implica que la inscripción deba realizarse; su consecuencia es que deba efectuarse una calificación que cumpla los requisitos que le son exigibles.

31-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Granada nº 5.

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

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

Se trata ésta, no de una anotación preventiva por defectos subsanables, sino de una anotación preventiva por imposibilidad del registrador que, ante la eventual imposibilidad de cumplimentar la tramitación íntegra del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria durante la vigencia del asiento de presentación, esta Dirección General convino en la necesidad de su práctica que, por un criterio de prudencia, debe practicarse en los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación. Como resulta de lo expuesto, la terminación del procedimiento, en caso de calificación favorable, gozará de la prioridad del asiento de presentación inicial; en caso contrario, si el procedimiento concluye por haberse suspendido o denegado la inscripción solicitada, ello se hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada, debiendo procederse a la cancelación de la misma. Pero todo ello, bajo la vigencia de un único asiento de presentación, el cual ha sido prorrogado

por la práctica de la citada anotación preventiva por imposibilidad, sin que sea aplicable el plazo de duración que para las anotaciones por defectos subsanables prevé el artículo 96 de la Ley Hipotecaria (60 días).

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, fueron presentadas alegaciones por parte de la titular registral y catastral de la finca colindante, previo requerimiento efectuado a este respecto por la propia registradora. 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.

La registradora, ante el incumplimiento por la colindante de aportar la representación gráfica georreferenciada de su finca, a lo que se había comprometido, decide concluir el procedimiento y suspender la inscripción solicitada por no poder venir en conocimiento de cuál es la georreferenciación correcta de ambas fincas o, como señala en su nota, por no tener «criterios suficientes [sic] para determinar cuál de las dos partes tiene razón», habiendo llegado, según afirma, el último día de vigencia del asiento de presentación.

La nota de calificación adolece absolutamente de falta motivación, limitándose a suspender la inscripción por carecer de criterios para determinar cuál de los propietarios de las fincas en conflicto tiene razón, pero sin concretar qué argumentos o motivos le hacen dudar de la identidad de la finca y sin siquiera citar el precepto legal que sirve de fundamento a su negativa a la inscripción solicitada. En este supuesto la estimación del recurso no implica que la inscripción deba realizarse, su consecuencia es que deba efectuarse una calificación que cumpla los requisitos que le son exigibles.

31-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Madrid nº 16.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.

No procede inscribir una escritura de venta otorgada en 1995 si cuando ahora se presenta existe vigente una anotación de prohibición de disponer ordenada en procedimiento penal.

Para resolver este recurso, conviene, en primer lugar, recordar la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer.

De acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 21 de julio de 2017), se han de distinguir dos grandes categorías: - por un lado, las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil tratan de satisfacer intereses básicamente privados. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. «a sensu contrario», si cuando el titular otorgó el acto dispositivo no tenía limitado su poder de disposición, por no haberse aún otorgado la referida prohibición, dicho acto sí sería válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, si bien la inscripción de tal acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer; - por otro lado, encontramos las prohibiciones de disponer adoptadas en los procedimientos penales y administrativos, mediante las cuales se pretende garantizar el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición.

Constituye también doctrina de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar.

En el presente caso, la escritura de compraventa se otorgó en el año 1995, pero no ha sido presentada en el Registro hasta el año 2025. Previamente a dicha presentación, en el año 2019, se anotó una prohibición de disponer ordenada por el Juzgado de Instrucción número 2 de Alicante, que se prorrogó en el año 2023, y, por lo tanto, permanece vigente en el momento de la presentación de la escritura de compra en el Registro. A la luz de la doctrina recién expuesta, no cabe sino confirmar la calificación de la registradora: la anotación preventiva de prohibición de disponer impide la inscripción de la escritura de compraventa, aunque se haya otorgado antes de la presentación del mandamiento de prohibición en el registro, conforme al principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

31-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Palma de Mallorca n° 10.

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

No procede inscribir la base gráfica si se acreditan dudas 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.

Conviene recordar el 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. 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.

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

31-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Sabiñánigo.

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

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

El registrador pone de manifiesto razonadamente las causas en que se basa para la denegación, basadas en unas alegaciones razonadas formuladas por el colindante, que acompaña título justificativo e informe técnico pericial que acredita la delimitación que alega. No se trata de una mera oposición no fundada, sino que está justificada y amparada en planimetría y argumentada jurídicamente. Ello determina que la nota de calificación es ajustada a Derecho, toda vez que, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 11 de septiembre de 2024 y 28 de enero de 2025, el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia, sin que pueda calificarse de temeraria la calificación registral negativa.

31-3-2026

B.O.E. 8-7-2026

Registro de Alicante nº 5.

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

No procede denegar la inscripción de la base gráfica si no se acreditan dudas 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 deniega la inscripción solicitada, en base a las alegaciones formuladas por los colindantes, quienes aportan informe de validación gráfica frente a parcelario catastral como fundamento de su oposición. Sin embargo, el registrador en su calificación no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, más allá de remitirse a la existencia de la oposición formulada y, en consecuencia, la calificación no puede sostenerse.

5-1-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Benalmádena nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No procede la concesión de NRUA si existe cláusula estatutaria que lo prohíbe.

La prohibición del aprovechamiento compartido se relaciona con la finalidad de la protección de la misma. En el supuesto que motiva el presente expediente, es patente la idea de limitar el aprovechamiento compartido de las viviendas por diferentes personas en el tiempo, con expresa admisión de la analogía mediante la inclusión del sintagma «y similares», y este elemento esencial de la prohibición concurre en el arrendamiento de uso turístico. En consecuencia, no es posible asignar número de registro único de alquiler de corta duración turístico a una finca afectada por la citada prohibición.

5-1-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Benalmádena nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No procede la concesión de NRU si existe cláusula estatutaria que lo prohíbe.

La prohibición del aprovechamiento compartido se relaciona con la finalidad de la protección de la misma. En el supuesto que motiva el presente expediente, es patente la idea de limitar el aprovechamiento compartido de las viviendas por diferentes personas en el tiempo, con expresa admisión de la analogía mediante la inclusión del sintagma «y similares», y este elemento esencial de la prohibición concurre en el arrendamiento de uso turístico. En consecuencia, no es posible asignar número de registro único de alquiler de corta duración turístico a una finca afectada por la citada prohibición.

7-1-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Albocàsser-Morella.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: NEGATIVA A INICIARLO.

Las objeciones del registrador deben exponerse al inicio del expediente y, para que puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante su tramitación.

En el presente expediente el registrador se ha limitado a desarrollar los argumentos expresados en su nota de calificación, lo que puede hacer siempre que no se introduzcan nuevos fundamentos de Derecho no conocidos por el recurrente al formular el propio escrito de recurso, añadiendo una serie de consideraciones posteriores que no pueden ser tenidas en cuenta a la hora de resolver este recurso. Si bien ello no puede llevarle a omitir en el informe los aspectos procedimentales esenciales desarrollados en el seno del procedimiento registral en el que se ha emitido la nota de calificación ahora recurrida. Ahora bien, la falta de este informe no impide la continuación del procedimiento conforme al párrafo octavo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Como declaró la Resolución de 11 de abril de 2024, el registrador puede negarse a iniciar la tramitación del expediente manifestando sus dudas al inicio del procedimiento con el fin de evitar dilaciones y trámites innecesarios. Para ello, según la Resolución de 25 de abril de 2024, las objeciones del registrador deben exponerse al inicio del expediente y, para que puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante su tramitación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación por no existir un evidente indicio aparente de inmatriculación encubierta, por lo que debe procederse a tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con trámite de notificación a los colindantes para que, a la vista de las actuaciones, emita la calificación registral correspondiente.

7-1-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Barbate.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.

Se reitera la doctrina acerca del régimen aplicable a los casos de venta de participaciones indivisas, sistematizando la forma de actuar del registrador.

El derecho de propiedad del suelo comprende también, estatutariamente, la facultad de disposición del mismo, pero siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y la relación entre ellas conforme al artículo 26 -cfr. artículo 12.1 de la Ley de Suelo-. En el caso concreto del suelo rural, se prohíben expresamente las parcelaciones urbanísticas y las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza -cfr. artículo 16.2-. El legislador básico establece que esta regla es aplicable no solo a la división o segregación en sentido estricto sino también lo es a la enajenación de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

A la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo- cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos. En otro caso, su tratamiento, desde el punto de vista registral, debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto. En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable.

En el caso de la legislación urbanística andaluza, el artículo 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que «se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante (...) asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela (...) puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable» a los supuestos de parcelación urbanística, pero «sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación». Por su parte, el artículo 139.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, desarrolla esta regulación contemplando un supuesto objetivo de negocio equiparado a la parcelación en el que la asignación de cuotas en proindiviso de una finca puede derivar en la existencia de diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble. En concreto, a estos efectos se equipara a la parcelación la transmisión «inter vivos» de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo rústico, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en el Reglamento y en la ordenación territorial y urbanística vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada.

Hechas las consideraciones anteriores sobre el tratamiento de esos «posibles» actos de parcelación irregulares en Andalucía, procede ahora analizar el régimen jurídico registral de las edificaciones existentes en parcelas respecto a las que se ha reconocido administrativamente su situación de asimilado a fuera de ordenación. En el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación. En suelo rústico, dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la presente ley -cfr. artículo 174-.

Como reconoce expresamente la norma autonómica, en el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo el asimilado a fuera de ordenación también puede extender sus efectos sobre la parcela en la que se ubica la edificación, posibilitando la autorización e inscripción de escrituras de división o segregación de fincas amparadas en dicha declaración, siempre y cuando la parcela a la que se refiera conste debidamente identificada con sus coordenadas georreferenciadas, siendo equiparable en tal caso a la «acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa» impuesta por el artículo 26.2 de la Ley de Suelo estatal para posibilitar su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En síntesis, en el marco de la legislación andaluza, el tratamiento registral de los negocios de transmisión de cuota indivisa (u otros que se utilicen con igual finalidad como los relativos a derechos societarios) obliga a diferenciar diferentes supuestos en función de si se trata de la creación «ex novo» de nuevas cuotas indivisas respecto a las que constan inscritas y de la concurrencia o no de circunstancias reveladoras de una parcelación existente o indiciaria que puedan ser apreciadas por el registrador en su calificación: a) cuando el negocio de transmisión de nueva cuota presenta un indicio objetivo revelador de parcelación urbanística porque puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a una división en suelo urbano o a una división en suelo rústico que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, el registrador debe exigir motivadamente el oportuno acto de control previo municipal en forma de licencia, declaración de asimilado a fuera de ordenación u otro acto de conformidad. De este régimen deberán exceptuarse los supuestos previstos por la ley como las transmisiones «mortis causa» o entre cónyuges o pareja de hecho, salvo que concorra otro indicio objetivo cualificado. b) los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurren las citadas circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca v.gr. transmisión de cuota equivalente a superficie rústica superior a la unidad mínima sin que concorra ninguna de las citadas circunstancias objetivas- pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993. c) cuando el objeto del negocio jurídico es estrictamente la mera transmisión de la misma cuota indivisa inscrita en el Registro de la Propiedad, amparada por tanto por la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito, no cabe imponer la exigencia de intervención administrativa previa pues ello supondría cuestionar la vigencia del propio asiento registral, bajo salvaguardia judicial.

En el presente caso, atendiendo a la fecha de otorgamiento de la escritura calificada, fecha anterior no solo a la Ley 7/2021 sino también a la vigencia de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la legislación urbanística sustantiva vigente en Andalucía en ese momento estaba constituida por los preceptos del texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, declarados aplicables por la Ley 1/1997, de 18 de junio, tras la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo. Entre dichos preceptos cuya vigencia se reconoce expresamente se encontraban los artículos 257, 258.1, 259.1, 259.2 y 259.4. De este modo, la norma vigente al tiempo de otorgar la escritura ya imponía la exigencia de licencia a toda parcelación urbanística y el concepto

de parcelación, tal y como se interpreta por la jurisprudencia, comprende la división ideal en la titularidad o goce del terreno ya sea en régimen de proindivisión o de vinculación a participación en una sociedad mercantil o de cualquier otro modo que se pretenda alcanzar los mismos objetivos.

En el presente supuesto resulta evidente que en el aparentemente inocuo negocio de venta de cuota indivisa concurren determinados indicios objetivos de la existencia de una parcelación urbanística asociada a la venta de cuotas indivisas: En primer lugar, el contenido del oficio remitido por la Consejería competente que, aunque se haya presentado pasado el plazo previsto por el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 no puede ser desconocido por el registrador en su calificación. En segundo lugar, de los antecedentes que resultan del historial registral en este caso resulta que desde la inscripción por séptimas partes indivisas a favor de siete hermanos por título de herencia por la inscripción 2.ª de fecha 4 de mayo de 1998, se han ido transmitiendo por venta a distintas personas dichas participaciones, lo que por sí mismo constituye un indicio objetivo de parcelación encubierta si se considera equiparable a la venta de cuota «ex novo». Además, en el caso particular de este expediente el titular por herencia de una séptima parte indivisa de una finca registral vende la cuota porcentual de 54,79% de dicha séptima parte indivisa a un tercero, por lo que resulta evidente que se trata de una venta de cuota «ex novo» y no la transmisión de la misma cuota indivisa inscrita. En tercer lugar, consta practicada, aunque caducada, anotación preventiva del expediente de disciplina urbanística incoado por el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, del que resulta la existencia de una denuncia de la policía local y un informe técnico que certifica la existencia de al menos cuatro viviendas. En cuarto lugar, en la estipulación quinta de la escritura calificada se establece que a la participación indivisa objeto de transmisión se le atribuye el uso de la porción de terreno de cabida mil doscientos metros cuadrados que linda con otras «participaciones de finca» aunque se haga constar que «con efectos solo y exclusivamente obligacionales y sin trascendencia real».

8-1-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Palamós.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: CADUCIDAD.

La caducidad del asiento se produce por el mero transcurso del tiempo con independencia de si la situación subyacente que ha provocado el asiento permanece vigente o no.

Se discute en este recurso si, mediante instancia suscrita por el representante de una entidad mercantil, es posible la cancelación por caducidad de una anotación de prohibición de disponer que se practicó en el Registro de la Propiedad el 10 de julio de 2024, por entender que tal medida cautelar ha excedido sobradamente el plazo de duración previsto al efecto en la Ley General Tributaria.

La caducidad del asiento se produce por el mero transcurso del tiempo con independencia de si la situación subyacente que ha provocado el asiento permanece vigente o no (por ejemplo, un procedimiento judicial de ejecución del que deriva una medida de embargo). De aquí que sólo en este segundo supuesto quepa solicitar y obtener la cancelación por el mero hecho del transcurso del plazo determinado legalmente de duración del asiento. Consecuentemente, la cancelación de la anotación de prohibición de disponer que afecta a la finca 10.368, en tanto no hayan transcurrido los cuatro años de vigencia de la misma que prevé el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, solo podrá producirse en virtud de mandamiento expedido por la Agencia Tributaria ordenando dicha cancelación.

8-1-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de El Puerto de Santa María nº 4.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.

Se reitera la doctrina acerca del régimen aplicable a los casos de venta de participaciones indivisas, sistematizando la forma de actuar del registrador.

El derecho de propiedad del suelo comprende también, estatutariamente, la facultad de disposición del mismo, pero siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y la relación entre ellas conforme al artículo 26 -cfr. artículo 12.1 de la Ley de Suelo-. En el caso concreto del suelo rural, se prohíben expresamente las parcelaciones urbanísticas y las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza -cfr. artículo 16.2-. El legislador básico establece que esta regla es aplicable no solo a la división o segregación en sentido estricto sino también lo es a la enajenación de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

A la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo- cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos. En otro caso, su tratamiento, desde el punto de vista registral, debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto. En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable.

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

inferior a la mayor de las fijadas en el Reglamento y en la ordenación territorial y urbanística vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada.

Hechas las consideraciones anteriores sobre el tratamiento de esos «posibles» actos de parcelación irregulares en Andalucía, procede ahora analizar el régimen jurídico registral de las edificaciones existentes en parcelas respecto a las que se ha reconocido administrativamente su situación de asimilado a fuera de ordenación. En el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación. En suelo rústico, dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la presente ley -cfr. artículo 174-.

Como reconoce expresamente la norma autonómica, en el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo el asimilado a fuera de ordenación también puede extender sus efectos sobre la parcela en la que se ubica la edificación, posibilitando la autorización e inscripción de escrituras de división o segregación de fincas amparadas en dicha declaración, siempre y cuando la parcela a la que se refiera conste debidamente identificada con sus coordenadas georreferenciadas, siendo equiparable en tal caso a la «acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa» impuesta por el artículo 26.2 de la Ley de Suelo estatal para posibilitar su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En síntesis, en el marco de la legislación andaluza, el tratamiento registral de los negocios de transmisión de cuota indivisa (u otros que se utilicen con igual finalidad como los relativos a derechos societarios) obliga a diferenciar diferentes supuestos en función de si se trata de la creación «ex novo» de nuevas cuotas indivisas respecto a las que constan inscritas y de la concurrencia o no de circunstancias reveladoras de una parcelación existente o indiciaria que puedan ser apreciadas por el registrador en su calificación: a) cuando el negocio de transmisión de nueva cuota presenta un indicio objetivo revelador de parcelación urbanística porque puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a una división en suelo urbano o a una división en suelo rústico que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, el registrador debe exigir motivadamente el oportuno acto de control previo municipal en forma de licencia, declaración de asimilado a fuera de ordenación u otro acto de conformidad. De este régimen deberán exceptuarse los supuestos previstos por la ley como las transmisiones «mortis causa» o entre cónyuges o pareja de hecho, salvo que concurra otro indicio objetivo cualificado. b) los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurren las citadas circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca v.gr. transmisión de cuota equivalente a superficie rústica superior a la unidad mínima sin que concurra ninguna de las citadas circunstancias objetivas- pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993. c) cuando el objeto del negocio jurídico es estrictamente la mera transmisión de la misma cuota indivisa inscrita en el Registro de la Propiedad, amparada por tanto por la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito, no cabe imponer la exigencia de intervención administrativa previa pues ello supondría cuestionar la vigencia del propio asiento registral, bajo salvaguardia judicial.

En el presente expediente se plantea la inscripción de dos escrituras de compraventa de participaciones indivisas de finca rústica autorizadas los días 7 de junio de 2002 y 23 de enero de 2003, por las que la entidad mercantil titular registral de 1700/46.158,86 avas partes indivisas vende a una compradora una participación indivisa de 640/46.158,86 avos de la finca y a otra compradora

la participación indivisa de 1.060/46.158,86 avos de la misma finca. Atendiendo a la fecha de otorgamiento de la primera escritura calificada, 7 de junio de 2002, se trata de una fecha anterior no solo a la Ley 7/2021 sino también a la vigencia de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, por lo que la legislación urbanística sustantiva vigente en Andalucía en ese momento estaba constituida por los preceptos del texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, declarados aplicables por la Ley 1/1997, de 18 de junio, tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo. Entre dichos preceptos cuya vigencia se reconoce expresamente se encontraban los artículos 257, 258.1, 259.1, 259.2 y 259.4.

En el presente supuesto resulta evidente que en el aparentemente inocuo negocio de venta de cuota indivisa concurren determinados indicios objetivos de la existencia de una parcelación urbanística asociada a la venta de cuotas indivisas. En efecto, de los antecedentes que resultan del historial registral en este caso resulta que la entidad mercantil titular ha ido transmitiendo por venta a distintas personas diferentes participaciones indivisas de forma sucesiva, lo que, a pesar de su acceso registral, por sí mismo constituye un indicio objetivo de parcelación encubierta.

8-1-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DOMINIO PÚBLICO.

Se reitera la doctrina acerca de las distintas situaciones que pueden plantearse cuando la finca linda con el dominio público.

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 y, además, evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria.

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.

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.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público y por ello inalienables, imprescriptibles e inembargables cuya propiedad siempre corresponde a la Comunidad Autónoma. Así lo proclama el artículo 3 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el artículo 3 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. La titularidad de los bienes de dominio público tiene dos fases: la declarativa de su clasificación y la ejecutiva de su deslinde. En el caso de la vía pecuaria denominada «Cañada (...)», está clasificada, como se ha expuesto. Por tanto, desde ese momento todo el terreno descrito en la misma es considerado como dominio público y, por tanto, es inalienable, inembargable, no susceptible de propiedad particular e imprescriptible. Ciertamente, la incidencia del acto de clasificación de una vía pecuaria sobre los dominios particulares que colindan con la misma se realiza a través de su deslinde administrativo. Pero, no es menos cierto, que el solo hecho de la clasificación ya debiera prevenir esas situaciones registrales contradictorias.

La Dirección General de los Registros y del Notariado 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 así se hizo, en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, informando desfavorablemente, en los términos expuestos. Respecto de esto último, debe, sin embargo, precisarse que el informe de la Administración no es concluyente en cuanto a que se produzca, con la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, una efectiva invasión del demanio. En consecuencia, no puede concluirse, en base a todo lo anterior, que la Administración declare de modo inequívoco que se produzca una invasión de la vía pecuaria, pues no ya es que no concrete de modo gráfico y georreferenciado dónde y cómo se produce tal afectación, sino que, además, refiere tal eventual invasión a una determinada parcela catastral, la cual resulta expresamente afectada, por implicar una modificación de la misma, por la representación gráfica aportada.

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: 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. En este caso, el registrador denegará la tramitación del expediente del artículo 199 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; 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 abreviado, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 3 de julio. 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.

19-2-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Valencia nº 13.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: MENCIÓN DEL DESTINO DE LA FINCA.

La mera denominación como «apartamento turístico» tampoco debe interpretarse como aprobación ex ante de dicho uso, que pudiera servir para eludir el requisito establecido por el artículo 7.3, por remisión al artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal.

La mera mención del destino de la finca en la división horizontal es meramente descriptiva y el propietario puede cambiar el uso sin necesidad de acuerdo de la comunidad de propietarios salvo que una disposición en los Estatutos establezca alguna limitación a ese cambio de uso. En consecuencia, si la mención del destino de la finca en la descripción contenida en el título constitutivo de la propiedad horizontal no implica una asignación excluyente de tal uso; a sensu contrario, la mera denominación como «apartamento turístico» tampoco debe interpretarse como aprobación ex ante de dicho uso, que pudiera servir para eludir el requisito establecido por el artículo 7.3, por remisión al artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, al ser la resolución de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana posterior a la fecha de entrada en vigor de dicho precepto.

19-2-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Sagunto nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

Debe concederse el NRUA si se cumplen las previsiones de los estatutos.

La excepción prevista en los estatutos ha quedado activada: al haber emitido el Ayuntamiento un informe favorable declarando la compatibilidad del uso de vivienda de uso turístico, se ha producido el supuesto de hecho previsto en la excepción de los artículos 8 y 26 de los estatutos, pues en el presente caso es la voluntad de la comunidad de propietarios, manifestada en sus estatutos inscritos, la que otorga al Ayuntamiento la facultad de «autorizar» el uso mediante una remisión dinámica a sus ordenanzas y su criterio interpretativo.

20-2-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Toledo 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.

20-2-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Oviedo 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.

20-2-2026

B.O.E. 9-7-2026

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.

20-2-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Puerto de la Cruz.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

No puede concederse el NRUA si no se acredita el previo acuerdo de la comunidad.

La certificación aportada, que se limita a reseñar la inexistencia de prohibición, no es suficiente, pues no refleja el acuerdo expresamente requerido por la cláusula citada, que deberá adoptarse mediante las mayorías establecidas en el antiguo artículo 16 de la Ley sobre propiedad horizontal (actual artículo 17), al que remiten los estatutos. En el presente caso, el registrador titular del local, único que pudiera tener algún interés personal en dicha cuestión, no ha emitido ninguna de las notas de calificación recurridas. No se acredita que los registradores accidentales ni sustitutos que efectivamente han calificado el documento tengan un interés semejante. Por lo tanto, el criterio del recurrente no puede ser compartido.

24-2-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Pontevedra nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

No puede exigirse el previo acuerdo de la comunidad si la actividad se inició antes del mes de abril de 2025.

A la luz de la normativa expuesta, en el supuesto que nos ocupa debe notarse que: a) la inscripción de la vivienda en el Registro de Empresas e Actividades Turísticas de Galicia es de fecha 10 de junio de 2019, y b) la comunicación previa de inicio de actividad o apertura de establecimiento en el Concello de Pontevedra, como requisito municipal urbanístico preceptivo para la asignación, es de fecha 26 de agosto de 2025. En el caso de licencia o declaración responsable concedida antes del día 3 de abril de 2025, la regla general es que la asignación de número de registro único no requiere autorización previa de la junta, ex artículos 7.3 y 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal.

27-2-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Valencia nº 6.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

No puede concederse el NRUA sin el previo acuerdo de la comunidad.

Para proceder a la asignación solicitada, acreditarse la requerida aprobación, tal y como indica la calificación recurrida: «(...) falta aportar la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios de la que forma parte la finca arriba indicada, en la que se autorice al propietario de la misma al ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística (...)».

27-2-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Madrid nº 27.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No puede concederse el NRUA sin la acreditación de las autorizaciones autonómicas y municipales.

Debe confirmarse la calificación registral. La licencia de uso turístico para el municipio de Madrid consiste en un documento, emitido por un técnico competente tras una inspección en la finca, quien certifica que la vivienda cumple con los parámetros del artículo 17 bis del Decreto 79/2014 («a los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por CIVUT el documento emitido por

técnico competente en el que, tras efectuar una comprobación in situ, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis de este Decreto»). En consecuencia, resulta aplicable el artículo 9.2.a.5) del Real Decreto 1312/2024, en su primer inciso, por hallarse la unidad sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, lo cual conduce a la necesidad de aportar al Registro el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable.

27-2-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Valencia nº 13.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: MENCIÓN DEL DESTINO DE LA FINCA.

La mera denominación como «apartamento turístico» tampoco debe interpretarse como aprobación ex ante de dicho uso, que pudiera servir para eludir el requisito establecido por el artículo 7.3, por remisión al artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal.

La mera mención del destino de la finca en la división horizontal es meramente descriptiva y el propietario puede cambiar el uso sin necesidad de acuerdo de la comunidad de propietarios salvo que una disposición en los Estatutos establezca alguna limitación a ese cambio de uso. En consecuencia, si la mención del destino de la finca en la descripción contenida en el título constitutivo de la propiedad horizontal no implica una asignación excluyente de tal uso; a sensu contrario, la mera denominación como «apartamento turístico» tampoco debe interpretarse como aprobación ex ante de dicho uso, que pudiera servir para eludir el requisito establecido por el artículo 7.3, por remisión al artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, al ser la resolución de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana posterior a la fecha de entrada en vigor de dicho precepto.

27-2-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Conil de la Frontera.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CÓNYUGE TITULAR DEL DERECHO DE USO ART. 96 CC.

Constando inscrita la mitad indivisa a nombre del ex cónyuge, se necesita su consentimiento, aunque se tenga el derecho de uso.

La solicitante es titular de un derecho de uso de especiales características y que, como hemos dicho, se concede en atención a las obligaciones y deberes-función que conlleva la patria potestad; y para que las cumpla de la mejor forma posible, pero solo para eso. En el presente caso, la solicitante, que alega como título legitimador para solicitar la asignación del número de registro único de alquiler el uso a ella atribuida, sigue siendo dueña solo una mitad del dominio, que comparte con el otro progenitor, por lo que sería necesario el consentimiento de este último para la asignación de número de registro único de alquiler pretendida, pues ese derecho de uso no la legitima en absoluto, «uti singuli», para disponer, ni realizar actos de riguroso dominio, respecto del bien en cuestión.

27-2-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Valencia nº 6.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

No puede concederse el NRUA sin el previo acuerdo de la comunidad.

Deberá por tanto acreditarse la requerida aprobación, tal y como indica la calificación recurrida: «(...) falta aportar la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios de la que forma parte la finca arriba indicada, en la que se autorice al propietario de la misma al ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística (...)».

27-2-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Valencia nº 6.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

No puede concederse el NRUA sin el previo acuerdo de la comunidad.

Deberá por tanto acreditarse la requerida aprobación, tal y como indica la calificación recurrida: «(...) falta aportar la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios de la que forma parte la finca arriba indicada, en la que se autorice al propietario de la misma al ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística (...)».

27-2-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Valencia nº 6.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede concederse el NRUA si existe cláusula en estatutos que lo impide.

La norma estatutaria impediría claramente la asignación solicitada, toda vez que aquella alude explícitamente a una necesaria utilización de la vivienda como «domicilio habitual o permanente». Cuestión ésta que ya ha sido abordada y resuelta por esta Dirección General en distintas Resoluciones, estableciendo que el alquiler de corta duración es, por definición, incompatible con el concepto de hogar o residencia de carácter permanente (véanse las Resoluciones de 24 o 29 de julio de 2025 entre otras); siendo también necesaria la modificación de dicha cláusula estatutaria para poder asignar el número de registro único de alquiler solicitado.

27-2-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede concederse el NRUA si existe cláusula en estatutos que lo impide.

En consecuencia, cualquier acuerdo que pretenda flexibilizar la prohibición inscrita (y permitir el alquiler de corta duración turístico) requiere una modificación formal de los estatutos inscritos, con todos los requisitos exigidos para ello en la legislación hipotecaria. A falta de esta nueva inscripción, prevalece la prohibición de uso no residencial permanente que ya publica el Registro con efectos erga omnes.

5-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Barcelona nº 6.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede concederse el NRUA si existe cláusula en estatutos que lo impide.

La expresión reseñada en la calificación: «solo permite destinar los elementos privativos a viviendas familiares y que no causen molestias a los vecinos», implica una necesaria dedicación a un uso residencial y estable de los propietarios (o inquilinos), y no puede extenderse, por tanto, a un supuesto de uso por temporada (ni tampoco dedicarse a hospedería, hotel o pensión). En suma, el artículo estatutario en cuestión impone la obligación de destinar las viviendas a hogar o residencia habitual y permanente, lo que impide la asignación de número registro único de alquiler, tanto turístico como no turístico (cfr. Resoluciones de 18 de junio y 10 de julio de 2025).

5-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Barcelona nº 15.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede denegarse el NRUA, tratándose de un alquiler no turístico, aunque exista cláusula en estatutos que prohíbe el destino a pensión.

En el presente caso, sin embargo, el número de registro único de alquiler solicitado es de uso no turístico, por lo que su denegación no puede tampoco basarse en la prohibición de destinar las viviendas a «pensión». En consecuencia, y en consonancia con el criterio sentado por este Centro Directivo en sus dos

citadas Resoluciones de 11 de septiembre de 2025 («[...] el número de registro único de alquiler solicitado es de uso no turístico, por tanto, su denegación no puede tampoco basarse en la prohibición de destinar las viviendas a "hospedería, vivienda de uso turístico, Bed&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga" [...]»), la calificación registral no puede mantenerse, pues la prohibición contenida en el artículo 11 de los estatutos no impide asignar número de registro único de alquiler de uso no turístico a la finca registral en cuestión.

6-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Benalmádena nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede concederse el NRUA si existe cláusula en estatutos que lo impide.

La conclusión que se sigue de lo expuesto es que el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas, lo que conduce a la ineludible aplicación del artículo 9.2.5.º del Real Decreto 1312/2024. El hecho de que al aprobarse la norma estatutaria no existiera una regulación del alquiler de viviendas de uso turístico, no quiere decir que deba aprobarse una nueva prohibición, cuando encaje en el ámbito de la prohibición, por mucho que falte el nomen atribuido en la nueva legislación. En consecuencia, debe confirmarse la calificación recurrida.

6-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Arrecife.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No puede concederse el NRUA sin la acreditación de las autorizaciones autonómicas y municipales.

Paralelamente, junto a los requisitos impuestos por normativa turística autonómica, es necesario acreditar la obtención, en su caso, de los títulos habilitantes exigidos por la normativa urbanística municipal para el destino de las viviendas turísticas al uso previsto.

11-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA.

No puede concederse el NRUA sin la debida identificación de la unidad alojativa.

En relación con el primero de los defectos, esto es, la existencia de discrepancias entre el número habitaciones que constan en la descripción registral de la finca (dos) y el número de habitaciones para que se solicita la asignación del número de registro único de alquiler (tres), hemos de partir de la finalidad que persigue dicha asignación: la identificación exacta de la unidad que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Así se desprende de la Exposición de Motivos del Real Decreto cuando afirma: (...). En consecuencia, no es posible proceder a la asignación del número de registro único de alquiler en tanto no conste perfectamente determinada en el Registro la unidad de alojamiento amueblado que pretende ser arrendada mediante su comercialización en plataformas en línea».

12-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Barcelona nº 16.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede denegarse el NRUA si la cláusula no prohíbe el alquiler de temporada.

Lo que prohíbe claramente la norma estatutaria es: «destinar los elementos privativos a apartamentos turísticos y de alquiler por semanas o días, a prostíbulos, y a actividades recreativas y espectáculos públicos»; y lo que sí denota es una clara voluntad de impedir cualquier actividad susceptible de calificarse como turística. Si resulta evidente que no cabe en modo alguno la asignación de número de registro único de alquiler para uso turístico, la indefinición estatutaria sobre la exigencia de un mínimo de duración en lo tocante alquiler de temporada (efectivamente, puede perfectamente alquilarse por 52 semanas y eso es lo mismo que alquilarla por un año), conduce a la estimación del recurso.

12-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Ávila nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede concederse el NRUA si la cláusula que lo prohíbe es oponible al que lo solicita.

Dado que en el supuesto de hecho que motiva el presente recurso la presentación de la declaración responsable es posterior a la fecha de adopción del acuerdo prohibitivo, no puede sino confirmarse la calificación del registrador. Dicho acuerdo es oponible al recurrente, impide el ejercicio de la actividad turística y, por tanto, impide también la asignación del correspondiente número de registro único de alquiler.

13-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Gandía nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede concederse el NRUA si la cláusula que lo prohíbe es oponible al que lo solicita.

La prohibición de destinar los pisos a uso distinto del de vivienda debe interpretarse como prohibición de destinar los pisos a uso distinto del residencial. En consecuencia, la actividad de arrendamiento no turístico, al tener naturaleza residencial, sí es compatible con dicha prohibición. También debe recordarse que, cuando la cláusula estatutaria sea incompatible con la asignación de número de registro único de alquiler, el medio de subsanación no sería la mera autorización de la junta general, sino que se requeriría la modificación estatutaria y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, con carácter previo a la asignación.

13-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Madrid nº 47.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede concederse el NRUA si la cláusula que lo prohíbe es oponible al que lo solicita.

La prohibición de destinar los pisos a uso distinto del de vivienda debe interpretarse como prohibición de destinar los pisos a uso distinto del residencial. En consecuencia, la actividad de arrendamiento no turístico, al tener naturaleza residencial, sí es compatible con dicha prohibición. También debe recordarse que, cuando la cláusula estatutaria sea incompatible con la asignación de número de registro único de alquiler, el medio de subsanación no sería la mera autorización de la junta general, sino que se requeriría la modificación estatutaria y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, con carácter previo a la asignación.

13-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Sevilla nº 10.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No puede concederse el NRUA sin acreditar las autorizaciones autonómicas. Y 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: «Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad: a) Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal (...)».

13-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Madrid nº 24.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: LOCAL COMERCIAL.

No puede concederse el NRUA a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda sino el de local comercial.

Como ya señaló este Centro Directivo en su Resolución 17 de julio de 2025, en relación con los arrendamientos de temporada a estudiantes que: «a pesar de estar destinados a satisfacer la necesidad de vivienda de los arrendatarios, no quedan englobados dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, porque no pretenden satisfacer una necesidad "permanente", como exige el artículo 2 de la Ley 29/1994». Ahora bien, ambos tipos de arrendamiento de corta duración, turístico y no turístico, a pesar de quedar excluidos de la categoría de arrendamiento de vivienda a los efectos de dicho artículo 2, deben ejercerse en todo caso en una unidad alojativa destinada registralmente a vivienda, pues pretenden satisfacer una necesidad de residencia, aunque no sea permanente, y por ello requieren que dicha unidad alojativa reúna las características de habitabilidad exigibles a una vivienda. Por este motivo, no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda sino el de local comercial, siendo necesario para ello que se proceda al correspondiente cambio de uso de local a vivienda, pues la necesidad de este cambio registral es independiente del uso asignado a la finca a efectos administrativos o catastrales.

13-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Algeciras 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.

18-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Barcelona nº 16.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede concederse el NRUA si la cláusula que lo prohíbe es oponible al que lo solicita.

El arrendamiento de corta duración, sea o no turístico, constituye una actividad económica, pues el arrendador obtiene un rendimiento de la misma mediante la explotación y comercialización de la vivienda, aunque el destino de dicha comercialización sea que el arrendatario pueda utilizar dicha vivienda para un fin residencial. Desde la perspectiva del arrendador, sin embargo, la actividad es efectivamente económica y no residencial, por lo que queda comprendida en la prohibición estatutaria objeto del presente expediente. Todo ello imposibilita la asignación de número de registro único de alquiler, turístico o no, a la finca afectada por dicha prohibición.

19-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Santa Pola nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

No puede concederse el NRUA sin la autorización comunitaria.

El comprador de una vivienda integrante de una propiedad horizontal, aunque se subroga en la licencia del anterior titular debido a la naturaleza real de la misma, queda sujeto a las limitaciones estatutarias inscritas y a las normas legales que ya estén en vigor en el momento de su adquisición. En el presente expediente, al adquirir la vivienda con posterioridad al 3 de abril de 2025, el adquirente está obligado a obtener la aprobación de la comunidad de propietarios si quiere ejercer la actividad turística, conforme al artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal.

20-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Madrid nº 34.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede concederse el NRUA si la cláusula que lo prohíbe es oponible al que lo solicita.

Resulta evidente que la cláusula estatutaria soporte de la calificación tiene el sentido de imponer una necesaria dedicación a un uso residencial y estable de los propietarios o inquilinos, lo que impide dar el número de registro único de alquiler para el alquiler de temporada.

20-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Caldas de Reis.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA.

No puede concederse el NRUA sin la debida identificación de la unidad alojativa.

En el supuesto que ahora nos ocupa, existe una indeterminación en cuanto a la unidad alojativa cuya asignación de número de registro único de alquiler se pretende, ya que en la solicitud se indica que esta se realiza para la «finca completa», mientras que en la titulación administrativa parece referirse solo a una parte de dicha finca, que aparentemente ha sido objeto de una división material no inscrita, si bien, como señala el recurrente, la escritura de división horizontal ya se otorgó en el año 2020.

20-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Málaga nº 8.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: VIVIENDA PROTEGIDA.

No puede concederse el NRUA para una vivienda protegida.

No cabe sino confirmar la calificación de la registradora: la calificación definitiva como vivienda protegida impide destinar la vivienda al arrendamiento turístico -y asignar el número de registro único de alquiler correspondiente- en tanto no medie la oportuna descalificación.

20-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Mijas nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: VIVIENDA PROTEGIDA.

No puede concederse el NRUA para una vivienda protegida.

El recurso no puede prosperar, si se tiene en cuenta que las viviendas de protección oficial no pueden destinarse a alquiler turístico (vacacional), ni completo ni por habitaciones. Su régimen legal obliga a que sean utilizadas como vivienda habitual y permanente del arrendatario, ya que de lo contrario contraviene la finalidad social de protección pública; asimismo, el uso turístico se considera una actividad económica y un uso diferente al de vivienda habitual, lo cual es incompatible con el régimen de protección oficial.

24-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 6.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede denegarse el NRUA si la cláusula no alcanza al alquiler de temporada.

De ello se deduce que la prohibición de destinar los pisos a uso distinto del de vivienda debe interpretarse como prohibición de destinar los pisos a uso distinto del residencial. En consecuencia, la actividad de arrendamiento no turístico, al tener naturaleza residencial, sí es compatible con dicha prohibición.

25-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Villacarriedo.

BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: ENEJENACIÓN.

No puede practicarse la inscripción si no se acredita el cumplimiento de los requisitos previstos para una permuta.

El defecto debe ser confirmado, ya que el día 14 de septiembre de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Villacarriedo, causando la entrada 5.851 de 2025, certificación emitida por el secretario del acuerdo del Pleno por el que se desafecta «la parte del camino público ubicado en el pueblo de Sandoñana que pasa entre el inmueble con referencia catastral 00060090VN29B0001BB e inmueble con referencia catastral 39100A00900931000LQ»; certificado de no alegaciones emitido por la secretaria-interventora del Ayuntamiento respecto a «la modificación del trazado del camino municipal»; informe jurídico emitido por la secretaria municipal del que resulta «adecuada a la legalidad, con sometimiento a lo establecido en este informe, la desafectación pretendida», e informe del secretario interventor del Ayuntamiento de Villafufre del que resulta respecto de la parcela 39100A009009980000LT que «el valor de la citada parcela no superaría el 25% de los ingresos corrientes del Ayuntamiento y que la diferencia de valores entre las dos parcelas no sería superior al 50%». Es decir, por un lado tan sólo se refiere al valor de una parcela catastral, camino de titularidad municipal, sin indicar cuál es su valor ni respecto de qué parcela se informa sobre la diferencia de su valoración. En consecuencia, el único defecto recurrido debe ser confirmado al no quedar debidamente acreditado el cumplimiento de los anteriormente citados requisitos para permutar los bienes conforme a lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

25-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Cazalla de la Sierra.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

No puede prorrogarse la anotación si ya está caducada.

En el presente caso, la anotación que ahora se pretende prorrogar había sido anteriormente prorrogada por otras dos anotaciones sucesivas, la última de las cuales se practicó el 25 de junio de 2021. Consecuentemente, cuando el mandamiento ahora calificado se presentó en el Registro (el día 10 de octubre de 2025) dicha anotación no se hallaba vigente, puesto que habían transcurrido más de cuatro años desde la fecha de la última prórroga. Por tanto, dado el carácter automático de la caducidad, procede confirmar el defecto y desestimar el recurso.

25-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Villaviciosa.

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

No puede inscribirse una base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

De todo lo expuesto se concluye que tanto el promotor como los opositores coinciden en que hay un error en la delimitación catastral de la parcela 5, del promotor, pues invade en la realidad la propiedad colindante por el sur. Además, no parece que nos encontremos ante un error global de desplazamiento de toda la cartografía catastral en esa zona, pues las restantes parcelas no evidencian tal desplazamiento.

En el presente caso, nos encontramos ante una situación en la que existen dos informes técnicos contradictorios: el de la georreferenciación alternativa a la catastral, aportado por los recurrentes, y el aportado por los colindantes catastrales al norte, que defiende la correspondencia de su propiedad con la cartografía catastral. Además, cada uno es titular de una finca registral, por lo que el conflicto se produce entre titulares de fincas registrales, y no solo de parcelas catastrales. Tal y como señala la registradora en su informe, esta contradicción técnica pone de manifiesto una «situación litigiosa» y una «controversia latente» sobre la delimitación de las fincas.

25-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Benissa.

OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO.

La obligación de archivo del Libro del Edificio es exigible en todo caso de edificación, salvo que la legislación autonómica no lo considere obligatorio.

Esta Dirección General, en Resoluciones como las de 9 de enero de 2017 o 10 de enero de 2025, siempre ha distinguido en la inscripción de la obra nueva entre las normas estrictamente registrales, reguladoras del procedimiento registral y de competencia estatal, y las normas materiales o sustantivas, de competencia autonómica. Sobre la base de esta distinción matiza que no será necesario aportar al Registro el libro del edificio en aquellos casos en que haya una norma autonómica que no lo imponga para un determinado tipo de edificación.

Desde una perspectiva registral, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la obligación de archivar el Libro del Edificio se impone por el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, que exige que la descripción de la finca contenga «expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible», y se reitera en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Es decir, una es la obligación de confeccionar este documento que contiene información de vital importancia para el adquirente de la obra y otra cosa es la de su archivo registral como requisito preceptivo para su acceso tabular, cuestión ésta que ha decidido el legislador estatal. Ello nos lleva a concluir que la obligación de archivo del Libro del Edificio es exigible en todo caso de edificación, salvo que la legislación autonómica no lo considere obligatorio, que no es el caso de la Comunidad Valenciana.

La argumentación del recurrente sobre la no necesidad del archivo registral del Libro del Edificio, por ser la fecha de la licencia de obras anterior a la entrada en vigor del Decreto 25/2011 de 18 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, no puede ser confirmada por esta Dirección General, puesto que la obligación de confeccionarlo es exigida por una ley autonómica, vigente desde enero de 2005 y la obligación de su archivo, aunque se refiere a ella el citado decreto que regula la forma de su práctica, resulta de una norma estatal, concretamente los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria, que no contienen más salvedad o excepción de aquellas obras a las que, por su antigüedad, no es aplicable la exigencia de otorgamiento del libro del edificio.

26-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Archena.

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

No procede denegar la base gráfica si no se acreditan dudas 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.

Constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva, de conformidad con la Resolución de 24 de junio de 2025, con criterio reiterado por la de 20 de agosto, 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.

De la tramitación del procedimiento resulta la oposición de la Administración titular del dominio público viario a la práctica de la inscripción solicitada por conllevar una invasión del mismo, atendida la existencia de un desplazamiento de la cartografía catastral, lo que es refrendado por la registradora en su calificación, al señalar que el citado desplazamiento no respeta el margen de tolerancia gráfica.

Procede, por tanto, recordar el tratamiento registral de los supuestos de desplazamientos de la cartografía catastral. Cuando las coordenadas UTM aportadas para georreferenciar una finca invadan en posicionamiento absoluto la delimitación jurídica de fincas previamente inmatriculadas o del dominio público, el registrador, para evitar dobles inmatriculaciones o invasiones de dominio público, ha de rechazar la inscripción de esas coordenadas aportadas. Y

tal conclusión resulta aplicable cualquiera que sea la causa técnica o error determinante de tal invasión, incluyendo los supuestos de georreferenciación errónea por giros o desplazamientos patológicos de la cartografía de origen o del levantamiento topográfico del que hayan sido tomadas tales coordenadas, tal como se señaló en la Resolución de 4 de noviembre de 2021.

Como señala la nota de calificación, la representación gráfica catastral, superpuesta sobre la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea no supera el margen de tolerancia definido en el Anexo II de la segunda Resolución conjunta, pero no consta que el dominio público se encuentre deslindado por cartografía vectorial, lo que determina el incumplimiento de la premisa fundamental para poder apreciar una posible invasión demanial derivado de un desplazamiento de la cartografía catastral, invasión que la propia Resolución conjunta se afana en excluir cuando resulte del contraste indiciario de la cartografía catastral sobre la ortofotografía.

Por ello, no constando que el dominio público viario esté deslindado con cartografía vectorial y que, en los supuestos de desplazamiento de la cartografía catastral no puede derivarse la existencia de invasión del dominio público cuando ello resulte del contraste, por superposición, de la cartografía catastral sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, debe concluirse que es inscribible la base gráfica catastral propuesta, por lo que la nota de calificación debe revocarse.

26-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Alicante nº 5.

HIPOTECA: CALIFICACIÓN DE SUS CLÁUSULAS.

Se analiza la inscribibilidad de diferentes estipulaciones y cláusulas hipotecarias.

Como cuestión preliminar, debe señalarse que nos encontramos ante un préstamo hipotecario al que no le es aplicable la normativa de protección de los consumidores ya que la operación garantizada se trata de un préstamo hipotecario que grava el derecho de superficie sobre un edificio plurifamiliar de uso residencial colectivo, con destino a la financiación de la construcción en régimen de Vivienda de Protección Oficial, en el marco del Programa ICO Vivienda y Regeneración Urbana y Rural 2022-2025, concedido a una empresa promotora inmobiliaria -profesional- que es la titular registral del derecho de superficie de la finca gravada.

Se puede concluir que el contenido del asiento de inscripción de hipoteca comprende la extensión propia del derecho real de hipoteca -extensión objetiva y responsabilidad hipotecaria-; la identificación de la obligación garantizada que, a su vez, incluye las cláusulas financieras determinantes de su contenido y las cláusulas de vencimiento anticipado determinantes de la posibilidad de su ejecución (ya lo sea por el procedimiento ejecutivo hipotecario o por el ejecutivo ordinario), y, en tercer lugar, aun cuando el artículo 12 de la Ley Hipotecaria no se refiera a ellas, las cláusulas relativas a los distintos procedimientos de ejecución de la hipoteca -artículos 129 de la Ley Hipotecaria, 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes-. Todas estas estipulaciones de carácter financiero, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria y con lo anteriormente expuesto, no pueden ser excluidas de la inscripción bajo el único argumento de su falta de trascendencia jurídicoreal inmobiliaria, sino que su rechazo tabular, al margen de la normativa sobre protección de consumidores, debe fundarse en la aplicación de alguna norma hipotecaria concreta, en su oposición a normas imperativas o prohibitivas, o en haber sido declaradas inscribibles por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia.

Respecto a los requisitos que deben reunir las cláusulas de vencimiento anticipado para su acceso al Registro de la propiedad, dado que en principio debe reconocérseles transcendencia real, en la medida que habilitan el ejercicio de la acción hipotecaria y provocan la cancelación de las cargas posteriores por virtud de la purga registral -artículos 134 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-, además de su rechazo en caso de oponerse a las normas imperativas y prohibitivas, son también utilizables en el control registral de legalidad de las mismas, según señaló la Resolución de 10 de noviembre de 2015, las normas y principios generales del sistema registral español, que se concretan en la exigencia de los siguientes requisitos: a) La inscripción y validez de estas cláusulas exige que el vencimiento anticipado no se vincule al incumplimiento de obligaciones accesorias o irrelevantes, sino que debe responder a una causa justificativa adecuada, la cual se encuentre relacionada bien con la obligación principal garantizada a la que debe estar vinculada de alguna manera o con la eficacia del derecho real de hipoteca -su rango, posibilidades de ejecución, etc.-, o bien con la conservación de la finca gravada o con las obligaciones inherentes a la misma que puedan constituir cargas preferentes; b) según resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2009 es necesario que los términos de estas cláusulas de vencimiento anticipado cumplan con el requisito de determinación hipotecaria; c) según señalan, entre otras, las Resoluciones de 8 de junio de 2011 y 3 de octubre de 2014, la especial naturaleza o finalidad de la obligación garantizada influye en la determinación del carácter relevante o no de las distintas cláusulas de vencimiento anticipado pactadas.

Debe señalarse, como ya hiciera la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2019, tras realizar un análisis de las distintas normas existentes (incluida la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo), que no existe norma alguna que, en el ámbito de la ejecución hipotecaria, imponga expresamente que el tipo de subasta no pueda ser superior al valor de tasación de la finca hipotecada sino únicamente que el tipo de subasta no puede ser inferior al 100% del valor de la tasación (artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, en la interpretación de la Resolución de 23 de diciembre de 2020), y que no pueden fijarse dos tipos de subastas simultáneos distintos, sin perjuicio que se pueda pactar un procedimiento para sustituir un tipo por el otro en el futuro. Por lo tanto, en cuanto a este defecto la nota de calificación debe ser revocada.

Señala la nota de calificación que se ha suspendido la inscripción de la estipulación primera denominada «definiciones» en cuanto a todos los conceptos recogidos en la misma menos el coste de ruptura. De todos los conceptos excluidos, el recurso de refiere únicamente a los siguientes, todos los cuales se utilizan a lo largo de las cláusulas financieras del contrato: día hábil, euribor, fecha de formalización, fecha de liquidación de intereses, fecha de vencimiento final, período de amortización y período de interés. Sin entrar en detalle en el significado de cada uno de esos conceptos, en principio, puede afirmarse que todos ellos tiene la naturaleza de cláusulas financieras por cuanto sirven para determinar, de una u otra manera, la obligación garantizada y necesitan de una adecuada determinación en el contrato, la cual puede tener lugar, bien en la cláusula específica que las incorpora, bien en una cláusula general, a la que se remitan aquellas, pues todas las estipulaciones forman parte del contrato y todos ellas deben integrarse adecuadamente. Por tanto, solo en el caso que los conceptos recogidos en la citada cláusula de «definiciones», no figuren en ninguna estipulación del contrato o figurando, estuvieran también definidos en una cláusula más específica, sería correcto suspender su inscripción por superflua o repetitiva.

La fórmula de cálculo para liquidar el interés del préstamo. Esta cláusula de cálculo, al igual que todas las que se incorporan a los préstamos hipotecarios, no es meramente informativa, como señala el registrador en su calificación, sino que, al contrario, sirve para determinar el alcance de la obligación garantizada por intereses. Así debe tenerse en cuenta que, en el caso de entablar la acción hipotecaria, el acreedor debe expresar el saldo resultante de la liquidación del débito e incorporar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo (artículos 573.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En consecuencia, la fórmula matemática de cálculo de la liquidación de los intereses y la

indicación del significado de sus componentes, como cláusula financiera que es y, además, por tener trascendencia real y por ello eficacia frente a terceros al ser determinante de la cuantía de la demanda ejecutiva, no solo debe ser objeto de inscripción en los términos que señala el segundo párrafo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 13 de junio de 2025, sino que su omisión debe ser motivo de suspensión de la inscripción de la hipoteca por indeterminación del modo de calcular la cuota de amortización del capital y/o la de sus intereses.

Amortización voluntaria y coste de ruptura. Como ya ha indicado esta Dirección General en la Resolución de 9 de febrero de 2026, el coste de ruptura en un préstamo constituye la penalización económica o comisión que cobra una entidad financiera cuando el deudor cancela o amortiza total o parcialmente la deuda antes de la fecha de vencimiento pactada. Esta compensación busca cubrir los intereses futuros que el banco dejará de percibir, es decir, compensar al prestamista por la pérdida de ingresos financieros y gastos administrativos al terminar la relación contractual antes de tiempo, y tiene su fundamento en el perjuicio económico real que la entidad sufre debido al cambio en las condiciones del mercado desde la firma del préstamo. Desde este punto de vista tiene una función semejante a la denominada pérdida financiera a que se refiere el artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo. El coste de ruptura de mercado, como se ha expuesto anteriormente, constituye una auténtica cláusula financiera, al igual a la regulación de la amortización anticipada voluntaria.

Imputación de pagos. Tampoco se puede afirmar que este pacto carezca de trascendencia real ya que, como señala la Resolución de 10 de noviembre de 2016 y reitera la de 9 de febrero de 2026, la imputación forzosa de las cantidades recibidas al pago, por el orden convenido, de las distintas obligaciones, principal, accesorias o complementarias vinculadas al préstamo (capital, intereses ordinarios, intereses moratorios y gastos), va a determinar, en su caso, la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva por los distintos conceptos.

26-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Sitges.

OBRA NUEVA: CAMBIO DE USO.

Se requiera la correspondiente declaración administrativa sobre la compatibilidad de dichos usos con el planeamiento vigente.

El defecto señalado por el registrador debe ser mantenido en el presente caso, no siendo estimable el recurso, puesto que, aunque se cumple alguno de los requisitos, como la acreditación de la antigüedad de la obra y la descripción actual de la obra nueva, mediante certificado técnico con visado colegial, nada se dice respecto a la situación administrativa de la misma. Ciertamente, la antigüedad de la obra exime de la acreditación del otorgamiento de la preceptiva licencia, pero ello no obsta a que, resultando que se pasa de una casa destinada a vivienda a un edificio que tiene cinco elementos de uso residencial y tres de uso comercial, se requiera la correspondiente declaración administrativa sobre la compatibilidad de dichos usos con el planeamiento vigente en Sitges. En este sentido, según la Resolución de 10 de julio de 2025, la constatación registral del cambio de uso de inmuebles se condiciona a que tanto la normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso, y que, caso de preverse en la normativa un plazo de prescripción, se acredite el transcurso de éste, añadiendo que debe acreditarse que ese uso no es contrario al planeamiento urbanístico, pues en otro caso no operaría la prescripción.

Hemos de recordar que la Resolución de 24 de junio de 2025 declaró que la inscripción de la georreferenciación de la finca es requisito previo para la inscripción de toda declaración de obra nueva en el Registro de la Propiedad, porque «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». Y, además, «evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, a lo preceptuado en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, "alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real"». Siendo la misma obligatoria, y describiéndose la finca en el título de manera coherente con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, que se incorpora al título calificado, el registrador puede entender solicitada tácitamente la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación de la finca.

27-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Palma de Mallorca nº 10.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: OBRA NUEVA.

No puede concederse el NRUA si no consta previamente inscrita la obra nueva.

El requisito de perfecta identificación de la finca en el registro como requisito previo para la asignación de número de registro único de alquiler es, además, perfectamente coherente con el Reglamento (UE) 2024/1028. Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación del registrador objeto de impugnación, de modo que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la declaración de obra nueva de la edificación.

27-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Mogán.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

No puede concederse el NRUA sin la autorización comunitaria.

El recurrente sostiene que este requisito no es exigible, ya que él es el único titular de todos los elementos independientes que integran la propiedad horizontal, de modo que no existe una pluralidad subjetiva de titulares. Sin embargo, ninguno de los artículos citados (7.3 y 17.12 y la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal) establece excepción alguna basada en la existencia de un único titular.

27-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Zaragoza nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede concederse el NRUA si la cláusula que lo prohíbe es oponible al que lo solicita.

El registrador solo puede basar su calificación en la dicción de los estatutos publicados por el Registro, y tal dicción es clara al limitar el uso de los pisos exclusivamente al de «viviendas u oficinas». Para modificar dicha interpretación, es precisa la inscripción de la modificación estatutaria correspondiente.

30-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Eivissa nº 3.

HERENCIA: APLICACIÓN ART. 15 LH.

No es aplicable el art. 15 LH en un pacto sucesorio de legados con transmisión actual.

Para resolver esta cuestión, es conveniente recordar el fundamento del artículo 15 de la Ley Hipotecaria, que tiene su origen en la Ley de 30 de diciembre de 1944 sobre reforma de la Ley Hipotecaria, que resulta de la propia Exposición de Motivos de dicha Ley. De dicha Exposición de Motivos y de la redacción del actual artículo 15 de la Ley Hipotecaria, resulta claro que el mismo es aplicable, entre otros casos, a sucesiones, como las del Derecho Pitiuso en las que la legítima se configura como «pars valoris bonorum». Gracias al citado artículo es inscribible la partición y adjudicación de la herencia a favor de los herederos sin intervención de los legitimarios al tiempo que se protegen los derechos de los legitimarios quedando los bienes inscritos a favor de los herederos afectos al pago de los derechos de los legitimarios. El artículo 15 de la Ley Hipotecaria desplegará en todo caso sus efectos para proteger los derechos de los legitimarios en los casos en que nos encontremos ante una legítima «pars valoris bonorum», se conozca la existencia legitimarios y se pretenda inscribir bienes a nombre de los obligados al pago de la legítima.

Comparte este Centro Directivo los siguientes argumentos del recurrente, por los que sostiene que es inscribible el pacto sucesorio de legados con transmisión actual; libres de cualquier afección legitimaria y sin que proceda la constatación registral de la misma conforme al artículo 15 de la Ley Hipotecaria. La herencia puede deferirse por pacto sucesorio, pero nunca se defiere en el momento del otorgamiento del pacto sucesorio. Según el artículo 69 del Decreto Legislativo 79/1990, la herencia se defiere (entre otros medios) por pacto sucesorio, pero no se defiere en el momento del otorgamiento del pacto sucesorio, pues la herencia solo se defiere en el momento del fallecimiento del causante. En el momento de otorgamiento del pacto sucesorio se desconoce la naturaleza jurídica de la legítima de la herencia del futuro causante. Establece el artículo 3 de la Ley 8/2022, de 11 de noviembre, que los pactos o contratos

sucesorios previstos en esta norma otorgados, en el momento de su formalización, de conformidad con la ley aplicable al futuro causante, serán válidos a pesar de que la ley que regule la sucesión sea otra. En el momento de otorgamiento del pacto sucesorio los hijos del causante no son sus legitimarios y el ordenamiento jurídico no protege su posición como tales. El legatario no está obligado a pagar las legítimas ni tan siquiera facultado para ello en vida del causante. La protección del legitimario (cuando llegue a serlo) quedará bajo la ley reguladora de la sucesión (cuando esta se determine al fallecimiento del causante). La interpretación literal de la norma. La mención registral de la existencia de la afección real en garantía de los derechos de los legitimarios sólo podrá llevarse a cabo cuando se presenten «los documentos en cuya virtud se inscriban los bienes a favor de los herederos», no de los legatarios.

30-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Barcelona nº 5.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA.

No puede practicarse asiento de presentación si no se sabe cuál es la finca.

Siendo una entrada telemática que no permite modificación por parte del Registro de la Propiedad, tal y como se señala en el artículo 251 citado, y aun cuando de los archivos adjuntos se pueda inferir cuál es la finca, al no estar específicamente indicada por su presentante y no estar sujeta a posibles cambios ni modificaciones dicha presentación telemática, no cabe otro proceder que la denegación del asiento de presentación al no poder crear un asiento pendiente sobre finca alguna. Es decir, el programa informático del Registro de la Propiedad no detectó el código registral único o número de finca registral en el campo informático adecuado, y por lo tanto no pudo practicarse al asiento de presentación.

30-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Motilla del Palancar.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: AMPLIACIÓN.

No cabe la ampliación si obedece a la acumulación de procedimientos por distintas deudas.

La doctrina de este Centro Directivo se ha ido consolidando y concretando a lo largo del tiempo, de tal manera que ha permitido la llamada ampliación de embargo no sólo por nuevos intereses y costas generados a lo largo del procedimiento ejecutivo, sino incluso por nuevos importes del principal de la deuda que genera el apremio, siempre que tuviesen el mismo origen que el débito original y que por ello pudiesen ser exigidos en el mismo procedimiento, como ocurre en los nuevos vencimientos de una deuda de duración periódica (Resoluciones de 4 de diciembre de 2003, 7 de junio de 2006, 14 de julio de 2011 y 16 de febrero de 2015). Esta razón es igualmente aplicable, por tanto, a las costas ya existentes en un procedimiento, y cuya exigibilidad pudiera implicar

el devengo de intereses de las mismas y por ello es posible su clasificación como una partida más. Esta consideración obedece a la naturaleza que tiene el embargo como traba procesal que afecta un bien al resultado de un procedimiento, así como la constancia registral de la misma a través de la anotación de embargo, en la que las cantidades que se consignan en la misma son un mero reflejo de la situación en que se encuentra un proceso dinámico.

En efecto, si se admitiera tal posibilidad, la anotación de embargo obtenida en un concreto procedimiento ejecutivo para la satisfacción del crédito por el que se despachó ejecución en ese concreto procedimiento ejecutivo, se convertiría, en contra de lo permitido en nuestro ordenamiento jurídico, en una especie de reserva de rango o privilegio personal, en perjuicio de terceros registrales posteriores, a favor del mismo acreedor (o incluso de una pluralidad de acreedores diversos), con el único requisito de que se proceda contra el mismo deudor y los mismos bienes embargados aunque sea en virtud de créditos y títulos ejecutivos completamente distintos. Y tal posibilidad no está contemplada en nuestro ordenamiento jurídico precisamente porque atentaría contra la seguridad jurídica y contra la esencia del principio de prioridad registral.

31-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Sevilla nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: TRACTO SUCESIVO.

No puede concederse NRUA si no lo solicita alguno de los titulares registrales.

La flexibilización del requisito de tracto sucesivo implica que el número de registro único de alquiler pueda solicitarse por cualquier titular de la finca, aunque no ostente el pleno dominio de la misma, por ejemplo, por tratarse de un condómino en el caso de comunidad de bienes, o por uno solo de ambos cónyuges en el supuesto de finca inscrita con carácter ganancial. Sin embargo, este menor rigor en la aplicación del principio de tracto sucesivo no puede conducir a una completa desnaturalización del mundo, por lo que siempre resultará exigible que se haga constar la representación del titular registral mediante apoderamiento, contrato de gestión, arriendo o subarriendo con facultad de explotar, admitiéndose incluso el documento privado con firma electrónica, firma OTP o firma legitimada ante el registrador del titular registral.

31-3-2026

B.O.E. 9-7-2026

Registro de Punta Umbria.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

No puede concederse el NRUA sin la autorización comunitaria.

Habiéndose obtenido la licencia turística con posterioridad al 3 de abril de 2025, resulta exigible la autorización expresa de la comunidad, ex artículo 7.3 en relación con el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal; pues la exoneración solo se aplica a los que hubieran comenzado a ejercer la actividad turística antes de dicha fecha y se hubieran acogido a previamente a la normativa sectorial turística (disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad

horizontal, en la redacción dada a la misma por la disposición final cuarta. Tres de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, en vigor desde el 3 de abril de 2025).

5-1-2026

B.O.E. 10-7-2026

Registro de Málaga nº 13.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede denegarse el NRUA si la cláusula que lo prohíbe no es oponible al que lo solicita.

No puede mantenerse el segundo defecto alegado por la registradora: la habilitación administrativa concedida a la vivienda en 2017, figurando como explotadora de ésta la cónyuge del titular registral, es suficiente para considerar acreditado que el uso turístico estaba vigente con carácter previo a la correspondiente prohibición estatutaria, careciendo ésta de efectos retroactivos ex artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal.

5-1-2026

B.O.E. 10-7-2026

Registro de Málaga nº 7.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede concederse el NRUA si la cláusula que lo prohíbe es oponible al que lo solicita.

El argumento del recurrente, relativo a la inoponibilidad del acuerdo hasta su notificación, decae por la asistencia de su cónyuge a la junta de propietarios en la que se adoptó dicho acuerdo.

5-1-2026

B.O.E. 10-7-2026

Registro de Valencia nº 6.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: LOCAL COMERCIAL.

No puede concederse el NRUA si la finca aparece en el Registro como local.

En efecto, ya la Resolución de esta Dirección General de 25 de junio de 2025 estableció la imposibilidad de asignar número de registro único de alquiler a una finca que consta inscrita como local comercial.

9-1-2026

B.O.E. 10-7-2026

Registro de Navalcarnero nº 2.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No puede practicarse asiento de presentación de una instancia que reclama que se declare la nulidad de un mandamiento de embargo.

El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria manifiesta que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)». Mediante la instancia presentada se solicita que «...se declare la nulidad del mandamiento de embargo...». Ni la registradora de la Propiedad ni esta Dirección General tienen competencia funcional para declarar la nulidad de un mandamiento de embargo, lo cual deberá ser solicitado, en su caso, dentro del correspondiente procedimiento ante la Agencia Tributaria y mediante recuso contencioso-administrativo. Tampoco la mera solicitud de cancelación puede provocar la cancelación de las anotaciones preventivas fuera de los supuestos contemplados por la legislación hipotecaria, entre cuyos supuestos, no se encuentra el del presente expediente.

16-2-2026

B.O.E. 10-7-2026

Registro de Torre vieja nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

No puede concederse el NRUA sin la autorización comunitaria.

Puede afirmarse que, para las licencias obtenidas tras el 3 de abril de 2025, ya no basta con que los estatutos «no prohíban» la actividad; sino que la ley impone ahora la obligación de obtener una aprobación previa y expresa de la comunidad, es decir, una manifestación expresa de la voluntad de la comunidad, reflejada en un acuerdo adoptado con los quórum y mayorías exigidos en dichos artículos.

5-3-2026

B.O.E. 10-7-2026

Registro de Barcelona nº 16.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede denegarse el NRUA si la cláusula no afecta al alquiler de temporada.

No falta razón al recurrente cuando indica: «(...) El espíritu de esta prohibición se dirigía a prevenir apartamentos turísticos comerciales de muy corta duración, no alquileres de temporada de naturaleza residencial superiores a un mes que satisfacen necesidades habitacionales temporales legítimas. Una interpretación literal que prohibiese cualquier alquiler expresable "por semanas" conduciría al absurdo jurídico de prohibir alquileres de seis meses (26

semanas), un año (52 semanas) o cualquier alquiler temporal de larga duración, lo cual excede manifiestamente el espíritu y finalidad de la norma comunitaria». Sin duda ha de acogerse esta interpretación del recurrente, pues si resulta evidente que no cabe en modo alguno la asignación de número de registro único de alquiler para uso turístico, la indefinición estatutaria sobre la exigencia de un mínimo de duración en lo tocante alquiler de temporada (efectivamente, puede perfectamente alquilarse por 52 semanas y eso es lo mismo que alquilarla por un año), conduce a la estimación del recurso.

5-3-2026

B.O.E. 10-7-2026

Registro de Barcelona nº 16.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede concederse el NRU si la cláusula que lo prohíbe es oponible al que lo solicita.

Alega por contra el recurrente, que el espíritu de la estatutaria prohibición «se dirige a prevenir apartamentos turísticos comerciales, no alquileres de temporada de naturaleza residencial superiores a un mes que satisfacen necesidades habitacionales temporales legítimas»; pero tal argumento no puede ser admitido en la medida que la obtención del número de registro único de alquiler pretendido precisamente lo que habilita al solicitante es para el acceso a las plataformas en línea de alquiler de corta duración, algo que sin duda implica una actividad «económica o similar», que es lo que prohíbe la precitada cláusula estatutaria y que es lo que estrictamente se discute en este recurso.

5-3-2026

B.O.E. 10-7-2026

Registro de Barcelona nº 16.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede denegarse el NRU si la cláusula no afecta al alquiler de temporada.

No falta razón al recurrente cuando indica: «(...) El espíritu de esta prohibición se dirigía a prevenir apartamentos turísticos comerciales de muy corta duración, no alquileres de temporada de naturaleza residencial superiores a un mes que satisfacen necesidades habitacionales temporales legítimas. Una interpretación literal que prohibiese cualquier alquiler expresable "por semanas" conduciría al absurdo jurídico de prohibir alquileres de seis meses (26 semanas), un año (52 semanas) o cualquier alquiler temporal de larga duración, lo cual excede manifiestamente el espíritu y finalidad de la norma comunitaria». Sin duda ha de acogerse esta interpretación del recurrente, pues si resulta evidente que no cabe en modo alguno la asignación de número de registro único de alquiler para uso turístico, la indefinición estatutaria sobre la exigencia de un mínimo de duración en lo tocante alquiler de temporada (efectivamente, puede perfectamente alquilarse por 52 semanas y eso es lo mismo que alquilarla por un año), conduce a la estimación del recurso.

5-3-2026

B.O.E. 10-7-2026

Registro de Barcelona nº 16.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede denegarse el NRUA si la cláusula no afecta al alquiler de temporada.

No falta razón al recurrente cuando indica: «(...) El espíritu de esta prohibición se dirigía a prevenir apartamentos turísticos comerciales de muy corta duración, no alquileres de temporada de naturaleza residencial superiores a un mes que satisfacen necesidades habitacionales temporales legítimas. Una interpretación literal que prohibiese cualquier alquiler expresable "por semanas" conduciría al absurdo jurídico de prohibir alquileres de seis meses (26 semanas), un año (52 semanas) o cualquier alquiler temporal de larga duración, lo cual excede manifiestamente el espíritu y finalidad de la norma comunitaria». Sin duda ha de acogerse esta interpretación del recurrente, pues si resulta evidente que no cabe en modo alguno la asignación de número de registro único de alquiler para uso turístico, la indefinición estatutaria sobre la exigencia de un mínimo de duración en lo tocante alquiler de temporada (efectivamente, puede perfectamente alquilarse por 52 semanas y eso es lo mismo que alquilarla por un año), conduce a la estimación del recurso.

5-3-2026

B.O.E. 10-7-2026

Registro de Barcelona nº 16.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede denegarse el NRUA si la cláusula no afecta al alquiler de temporada.

No falta razón al recurrente cuando indica: «(...) El espíritu de esta prohibición se dirigía a prevenir apartamentos turísticos comerciales de muy corta duración, no alquileres de temporada de naturaleza residencial superiores a un mes que satisfacen necesidades habitacionales temporales legítimas. Una interpretación literal que prohibiese cualquier alquiler expresable "por semanas" conduciría al absurdo jurídico de prohibir alquileres de seis meses (26 semanas), un año (52 semanas) o cualquier alquiler temporal de larga duración, lo cual excede manifiestamente el espíritu y finalidad de la norma comunitaria». Sin duda ha de acogerse esta interpretación del recurrente, pues si resulta evidente que no cabe en modo alguno la asignación de número de registro único de alquiler para uso turístico, la indefinición estatutaria sobre la exigencia de un mínimo de duración en lo tocante alquiler de temporada (efectivamente, puede perfectamente alquilarse por 52 semanas y eso es lo mismo que alquilarla por un año), conduce a la estimación del recurso.

6-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Madrid nº 19.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No puede practicarse asiento de presentación de un documento privado de cesión gratuita de inmueble.

Por lo que se refiere a la calificación emitida, el recurso debe ser desestimado. 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, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente (...)». En consecuencia, habiéndose remitido al Registro de la Propiedad resulta correcta la actuación de la registradora, por cuanto, al haberse realizado la cesión gratuita de la nuda propiedad del inmueble en documento privado, no hay transmisión, por ser nula la donación, y, además, es un supuesto no previsto en nuestra legislación hipotecaria como de excepción de acceso del documento privado al Registro de la Propiedad.

6-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Teguiise.

URBANISMO: NOTA MARGINAL SOBRE SITUACIÓN URBANÍSTICA.

Este tipo de notas marginales no están sujetas a caducidad y son de duración indefinida.

Pasando a examinar el objeto de este expediente, el mismo consiste en la procedencia de una solicitud de cancelación de una nota marginal practicada en el año 1994 al amparo de lo dispuesto en el artículo 15.2 de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial de Canarias, que fue derogada por Ley 9/1999, de 13 de mayo.

En la actualidad, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 67.3 de la Ley estatal de Suelo cuando establece que «se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 65. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara». Este y no otro es el efecto de la nota marginal cuestionada en este expediente, el de publicar la situación urbanística de la finca en el momento en que se inscribió la obra nueva dando a conocer a tercero que la misma se practicó sin acreditar la correspondiente licencia urbanística con las consecuencias sustantivas previstas en la legislación aplicable.

7-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

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.

7-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Eivissa nº 4.

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

No procede inscribir la base gráfica si se acreditan dudas 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.

Como ya ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, entre otras, en la Resolución de 1 de agosto de 2018, en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de los expedientes de rectificación de superficie, y ello es objeto de calificación por el registrador. En el presente caso, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan, esencialmente, en la considerable entidad del exceso, en que del historial registral de la finca no resulta que la misma esté conformada por cuatro porciones separadas entre sí por carreteras o caminos y en que la misma ya no linda con el mar por su lindero sur.

El procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación.

Por lo que se refiere a la falta de constancia en la descripción literaria de la finca de venir la misma conformada por cuatro porciones separadas entre sí por carreteras o caminos, su expresión o ausencia en la determinación de los linderos literarios de una finca no puede ser motivo determinante para denegar la inscripción de una representación gráfica (cfr. Resolución de 23 de diciembre de 2020), puesto que las propias limitaciones derivadas de dicho método descriptivo, unido a la antigüedad de la propia inscripción que determinó la apertura del historial registral de la finca objeto del procedimiento, pueden justificar la omisión de dicho dato descriptivo, el cual, incluso puede ser posterior a la propia fecha de dicha inscripción.

Como tampoco puede ser criterio determinante la existencia de antecedentes catastrales que atribuyan a las cuatro parcelas catastrales cuya

correspondencia se afirma con la registral 484 una sola referencia catastral, pues las sucesivas alteraciones que experimente el parcelario catastral tampoco guardan relación con el criterio de identidad o correspondencia entre finca registral y su respectiva representación gráfica georreferenciada.

En el concreto caso de este expediente, por las razones anteriormente expuestas y, como fundamental, la omisión de cualquier colindancia de la finca con el dominio público marítimo-terrestre, debe concluirse que las dudas del registrador están debidamente motivadas, conduciendo a la desestimación del recurso formulado y sin que el hecho de que no haya existido oposición por parte de los colindantes pueda remover las dudas de identidad manifestadas, puesto que éstas vienen referidas, precisamente, a la falta de coherencia interna entre la descripción literaria de la finca y la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada.

7-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Cangas.

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.

7-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Madrid 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.

7-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Huércal Overa.

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

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

Antes de entrar en el fondo del asunto, procede analizar dos cuestiones formales. Respecto a la primera, la nota de calificación comete una imprecisión formal, puesto que deniega el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria porque consta antes de su inicio la formulación de alegaciones por parte del Ayuntamiento y de un colindante, que

han presentado su escrito antes del comienzo del trámite de notificaciones. Y comete una impresión formal, puesto que no opera causa alguna de denegación automática, cual es la invasión de dominio público, derivada de la superposición de la georreferenciación aportada en la aplicación informática homologada, que disponga del trazado del dominio público deslindado, o en este caso, de la georreferenciación inscrita del camino, o la invasión de base gráfica registral de finca colindante. No dándose ninguno de estos supuestos, el expediente del artículo 199 debe tramitarse,

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, la registradora jurídicamente entiende que ha quedado acreditado que se invade una porción de terreno destinado a camino público, inalienable, inembargable e imprescriptible, por lo que está sustraído al tráfico jurídico inmobiliario, si no media previa desafectación del mismo al dominio público. Se basa en el certificado municipal del que resulta que el camino figura como número 26 del Inventario de Bienes del Ayuntamiento, habiendo sido denegada la alteración del trazado del mismo, solicitada al Ayuntamiento por el promotor del expediente, puesto que el informe del técnico municipal declara que la georreferenciación del camino en el Catastro es correcta y pertenece al Ayuntamiento por posesión inmemorial.

Por ello, o existe un acto voluntario de desafectación por parte del Ayuntamiento, a lo que puede ayudar la aportación al mismo del informe, o la desafección solo puede obtenerse en el procedimiento judicial correspondiente, pero no por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que tiene naturaleza de jurisdicción voluntaria.

7-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Vélez-Málaga nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede denegarse el NRUA si la cláusula no afecta al alquiler de temporada.

En el supuesto de hecho que motiva el presente recurso, la supuesta interpretación auténtica de la prohibición estatutaria no deriva (como ocurría en la Resolución de 1 de octubre de 2025) de otra cláusula estatutaria, también inscrita, sino de un mero acta de la junta, que ni siquiera consta en certificación, ni se ha elevado a escritura pública, ni mucho menos ha causado inscripción alguna en el Registro. El registrador solo puede basar su calificación en la dicción de los estatutos publicados por el Registro, y tal dicción es clara al prohibir la instalación de «negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos».

Para modificar dicha interpretación, es precisa la inscripción de la modificación estatutaria correspondiente.

8-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA.

No puede concederse el NRUA si está identificada correctamente la unidad alojativa.

El requisito de perfecta identificación de la finca en el registro como requisito previo para la asignación de número de registro único de alquiler es, además, perfectamente coherente con el Reglamento (UE) 2024/1028.

9-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de San Vicente de Raspeig.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No puede practicarse asiento de presentación de un acta de manifestaciones.

Por lo que se refiere a la calificación emitida, el recurso debe ser desestimado. 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, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente (...)».

En este sentido un acta de manifestaciones no es título formal al objeto de la inscripción. Únicamente lo son, en relación con los documentos notariales, las copias autorizadas de las escrituras públicas y excepcionalmente algún tipo de acta.

13-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Palafrugell.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA.

No puede concederse el NRUA si existen dudas de invasión del dominio público marítimo terrestre.

Ciertamente, como dice la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de julio de 2016, la falta de georreferenciación de la finca impide afirmar con rotundidad la invasión del dominio público. Sin embargo, existe un indicio objetivo de duda de identidad que precisa del informe previo de la Administración competente, o que se inste un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria aportando georreferenciación alternativa que respete la delimitación del dominio público marítimo terrestre. Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, pues no procede asignar inicialmente el número de registro único de alquiler de corta duración, sin perjuicio de la posibilidad del recurrente de presentar georreferenciación alternativa que respete dicha delimitación, solicitando la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

13-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 1.

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

No procede inscribir la base gráfica si se acreditan dudas 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, el juicio registral, ciertamente, se ha basado en la existencia de alegaciones de los colindantes don O. E. B. y don A. R. B., indicando que son titulares registrales de las fincas 40.744, 40.746 y 40.748 de Santa Cruz de Tenerife, acompañada de georreferenciación alternativa, para fundamentar su alegación, de la que resulta la porción invadida, para fundar jurídicamente las dudas de identidad en la existencia de una posible controversia entre las partes.

13-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de San Sebastián nº 6.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.

Requiere acuerdo de junta salvo que los estatutos incluyan autorización previa.

La división o segregación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. El consentimiento que deben prestar a la división los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad. Y no hay obstáculo para que el acuerdo de la junta sea sustituido por el consentimiento que, además del correspondiente al propietario del elemento dividido, presten los restantes propietarios mediante su comparecencia en el otorgamiento de la escritura.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 12 de febrero de 2016) ha admitido la validez de las cláusulas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios. Nada impide que puedan ir más allá, facultando inclusive a que se altere la estructura general del edificio siempre que no se menoscabe su seguridad, pues si puede la junta autorizarlo no constando en estatutos, también podrá haber quedado plasmada anticipadamente la voluntad de los propietarios en este sentido en el título constitutivo y dicha autorización conllevará todos los elementos necesarios para su ejecución.

En el caso objeto de este expediente, la cláusula que consta inscrita en la finca matriz permite a todo condueño hacer «modificaciones que no afecten a la propiedad común, ni perturben la de los demás propietarios», facultando a continuación al propietario de la planta baja y sótano «para dividirlos en la forma que tenga conveniente». A la vista del tenor literal de la cláusula de autorización que consta inscrita, resulta claro que se hace una distinción entre los propietarios de las plantas baja y sótano que, además de modificaciones en general, pueden dividir en la forma que tengan por conveniente, y los de las demás plantas que únicamente pueden hacer modificaciones que no afecten a la propiedad común.

13-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Vilanova i la Geltrú nº 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DEL USO DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.

La transformación que se pretende realizar por el interesado mutando el destino de su local, inicialmente previsto en el título constitutivo de la propiedad horizontal y en las normas estatutarias a aparcamiento de vehículos de turismo, a trasteros requiere acuerdo de la junta de propietarios.

La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción», mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado». Por tanto, debe concluirse que el presente recurso reviste el carácter de recurso mixto, ya que no encuentra su fundamentación de manera exclusiva en normas de derecho foral.

La mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta

naturaleza exige una estipulación clara y precisa que la establezca. Y, por ello, admite plenamente el derecho del propietario al cambio de destino de su elemento privativo (de comercial a residencial en este caso), siempre y cuando dicho cambio no aparezca expresamente limitado o prohibido por el régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria. La Resolución de 25 de julio de 2019 afirmó que la disposición estatutaria según la cual «los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comerciales o industriales» debía ser objeto de interpretación restrictiva en cuanto limite un derecho constitucionalmente reconocido, como es el derecho a la propiedad privada.

La transformación que se pretende realizar por el interesado mutando el destino de su local, inicialmente previsto en el título constitutivo de la propiedad horizontal y en las normas estatutarias a aparcamiento de vehículos de turismo, a trasteros es susceptible de afectar a elementos comunes del inmueble, menoscabar o alterar la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, así como a la maniobrabilidad. Es por ello que procede confirmar el defecto señalado por el registrador ya que la creación de trasteros en el departamento uno implica la necesidad de modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal y los estatutos, exigiendo acuerdo de la junta de propietarios con mayoría de cuatro quintas partes de propietarios y cuotas.

14-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Santa María de Guía de Gran Canaria.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: ORDEN DE DESPACHO DE LOS TÍTULOS.

Se recuerda las implicaciones del principio de prioridad en el orden de despacho de los documentos presentados.

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

La calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. La cuestión planteada en el presente caso debe resolverse conforme a la doctrina de esta Dirección General expresada en la Resolución de 12 de noviembre de 2010, según la cual la alternativa más lógica y congruente con una aplicación ponderada de todos los principios e intereses en juego, y también con las normas hipotecarias vigentes, es la de entender que el documento presentado en el Diario en primer lugar (mandamiento de anotación de embargo) gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para su despacho a fin de subsanar el concreto defecto de falta de tracto sucesivo que impedía su inscripción, siempre que el disponente del primer documento presentado sea causahabiente del titular registral, y ello aunque tal atribución de prioridad suponga dotar al documento subsanatorio (reconstructor del tracto) de preferencia sobre el

intermedio contradictorio que se presentó antes, pero después del subsanado. Por ello se califica como subsanable el defecto consistente en la falta de previa inscripción a favor del transferente en el caso de que el mismo alegue en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resulte tal circunstancia del Registro y del referido documento, por lo cual en tales casos procede la suspensión del despacho del documento y no su denegación.

Por tanto, en el caso del artículo 105 del Reglamento Hipotecario, al permitir la suspensión del título, sin imponer su denegación, y la anotación preventiva por defecto subsanable, está permitiendo que la subsanación atribuya a la inscripción que a sus resultas se practique una eficacia retroactiva a la fecha del asiento de presentación practicado por el título subsanado, lo que supone necesariamente que el título intermedio entre el subsanado y el subsanador (en este caso la escritura de aportación social) pasa a quedar definitivamente postergado en su rango respecto del primeramente presentado.

14-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Palma de Mallorca n° 9.

PROPIEDAD HORIZONTAL: SUPUESTOS EN LOS QUE IMPLICA UNA PARCELACIÓN.

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

La división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación que suponga la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación, ni tampoco de segregación u otros actos de división de terrenos, pues el régimen de propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo como primero de los elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta, pues no hay división o fraccionamiento físico del terreno toda vez que no hay alteración de forma -la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas-, superficie o linderos.

Sin embargo, en línea con las resoluciones citadas, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística. En el caso del presente expediente debe atenderse a las condiciones concretas en las que se configura la división horizontal para analizar si puede o no equipararse a una parcelación. En primer lugar, debe advertirse que a cada uno de los elementos privativos se le atribuye el uso exclusivo y excluyente de una determinada parcela de terreno en la que se ubica la edificación. En segundo lugar, cada elemento tiene su entrada independiente: el departamento número uno por una carretera y el departamento número dos por camino adosado al lindero este. En tercer lugar, se incorpora un certificado suscrito por técnico competente en el que consta un plano en el que se diferencian los dos espacios que corresponden a los departamentos, se describen las construcciones y se delimitan «las dos partes de la finca» de 31.949 y 49.109 metros cuadrados para proceder a «la división del uso de la finca» mediante división horizontal tumbada. En cuarto lugar, en los estatutos de la propiedad horizontal se hace constar que es elemento privativo de cada departamento su respectiva porción de zona ajardinada. Asimismo, se hace constar la facultad de los titulares de cada departamento de ampliar la edificación respectiva dentro de ciertos límites. En quinto lugar, los estatutos, en sus

reglas segunda y séptima, hacen referencia a la existencia de una pared medianera divisoria de los dos departamentos.

Los argumentos anteriores son reveladores de la configuración independiente tanto física como jurídicamente de los dos elementos privativos de la propiedad horizontal y de la parcela de terreno a cada uno asociada, por lo que en el presente expediente tratándose de una división horizontal no amparada en licencia y concurrir además un supuesto de parcelación, debe confirmarse el defecto en cuanto a la exigencia de intervención administrativa del Ayuntamiento.

14-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Almendralejo.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: ZONA DE POLICÍA HIDRÁULICA.

Si a obra está en zona de policía es necesario el pronunciamiento de la administración competente, aunque hubiera prescrito la infracción administrativa.

Son hechos relevantes para determinar la resolución del correspondiente recurso las siguientes: a) que las obras se finalizaron en el año 2007 según resulta acreditado por certificación técnica incorporada a la escritura calificada. b) que el régimen urbanístico vigente en el momento de la terminación era el contenido en los artículos 197 y 202 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que solo regula la imprescriptibilidad de la acción para el restablecimiento de la legalidad para obras o actuaciones en zonas de dominio y servidumbres públicos, pero no en las zonas de policía, restricción que se extiende a las mismas con el artículo 179.2 de la Ley 11/2018. c) que conforme al régimen aplicable en el año 2007 habría prescrito la acción para la restauración de la legalidad urbanística infringida, sin que se haya iniciado, durante ese plazo, expediente de disciplina urbanística según el correspondiente informe municipal incorporado a la escritura calificada. d) que, siendo preceptiva la autorización del organismo de cuenca por estar la obra nueva en zona de policía, su exigencia también ha prescrito conforme al artículo 327 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, en la redacción vigente en el año 2007.

Respecto a la autorización administrativa del Organismo de Cuenca, por estar la obra nueva declarada en la zona de policía, debemos tener presente que esta se define en el artículo 9 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, que aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Ciertamente, puede que la infracción consistente en la realización de obras en la zona de policía sin autorización del organismo de cuenca haya prescrito, tratándose de una obra terminada en el año 2007, pero ello no quiere decir que la Administración Hidráulica deba ser oída, antes de la inscripción de la obra nueva, por aplicación del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, como consecuencia de la falta de autorización previa de las obras por parte del organismo de cuenca. En este sentido se pronunció la Resolución de esta Dirección General de 19 de febrero de 2016, en un supuesto en el que la finca objeto del título calificado se ubicaba en la zona afectada por una carretera.

Como recuerda la reciente Resolución de 6 de noviembre de 2025, también relativa a una edificación declarada en la zona de policía del dominio público hidráulico, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la interpretación del artículo 28.4 citado, en concreto en relación con las servidumbres legales impuestas por las leyes de carreteras (estatal y autonómicas) sobre los predios colindantes a dichas vías. A pesar de que las normas sectoriales en el caso de estas Resoluciones eran distintas, por razón

de su objeto, a las que regulan el dominio público hidráulico, a que se refiere el presente expediente, la doctrina de aquellas Resoluciones resulta extrapolable a este caso en cuanto hace una interpretación finalista, y no meramente literal, del concepto de servidumbre legal a que se refiere el artículo 28, número 4.a), como categoría paradigmática de las limitaciones legales del dominio derivadas de las distintas legislaciones administrativas sectoriales que integran en su conjunto la regulación del dominio público, cuyo conjunto está presidido por un principio tuitivo del dominio público, en el sentido de garantizar su integridad e indemnidad, que resulta del artículo 132 de la Constitución Española, norma que constituye guía de interpretación en la materia.

15-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Barcelona nº 16.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede concederse el NRUA si la cláusula que lo prohíbe es oponible al que lo solicita.

Esa prohibición estatutaria es expresa y concreta y constituye una limitación convencional en el ejercicio de las facultades de los propietarios de la comunidad y, tanto el Decreto catalán 75/2020 como el Real Decreto 1312/2024, permiten establecer que la prohibición estatutaria de destinar las viviendas a «casas de huéspedes» incluye la prohibición de destinar las viviendas a alquiler de los alojamientos para uso turístico.

15-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Santa Pola 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.

15-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Caravaca de la Cruz.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No cabe impugnar por este recurso la calificación positiva del registrador.

Lo que pretende la 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.

Por otro lado y en el seno de la regulación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es doctrina reiterada de este Centro Directivo, aquella por la cual el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación. Por tanto, no existiendo más posibilidad que la de recurrir la decisión de inscribir del registrador ante los tribunales de Justicia, carece de sentido notificar la misma quienes no van a poder recurrir administrativamente tal decisión, pues tal recurso sólo está previsto en caso de negativa a inscribir la representación gráfica. Notificación que, por otra parte, puede conducir al equívoco de estimar que el expediente admite trámites adicionales, cuando el expediente en realidad ha concluido y la inscripción ha sido practicada.

15-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Medina del Campo-Nava del Rey.

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: AUTO DE HOMOLOGACIÓN JUDICIAL DE UNA TRANSACCIÓN.

Se reitera la doctrina de la DG sobre el título formal inscribible en las transacciones homologadas judicialmente.

En cuanto a la eficacia de las transacciones judiciales homologadas como título inscribible, es doctrina de este Centro Directivo que la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto no recoge un análisis judicial del fondo de la controversia, y al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, no puede producir efectos registrales ya que no contiene una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada.

15-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Vélez-Málaga 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.

15-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

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.

15-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Granada nº 6.

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

No procede inscribir la base gráfica si se acreditan dudas 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, el juicio registral, ciertamente, se ha basado en la mera existencia de alegaciones, estando someramente justificado en la invasión de fincas colindantes, sin determinar cuál es la porción invadida. Sin embargo, hay dos circunstancias que determinan que el recurso no puede ser estimado. La primera es que las porciones invadidas derivan de la mera visión del geoportal, lo que determina que la somera justificación no ha impedido la fundamentación del recurso en toda su extensión, por lo que no se ha producido ninguna indefensión del recurrente. La segunda es que una de las fincas invadidas tiene su georreferenciación inscrita, lo que debiera haber motivado la denegación automática de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y no dar lugar a su tramitación.

15-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Marbella nº 2.

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

No procede inscribir la base gráfica si se acreditan dudas 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, la registradora jurídicamente entiende que ha quedado acreditado que se invade una porción de terreno destinado a vial público que es inalienable, inembargable e imprescriptible, por lo que está sustraído al tráfico jurídico inmobiliario, si no media previa desafectación del mismo. Se basa en el certificado municipal. Manifiesta el Ayuntamiento que parte de la superficie cuya inscripción se solicita con la georreferenciación contiene viales, zonas verdes y equipamientos previstos en dicho plan parcial no aprobado.

Estas afirmaciones llevan a esta Dirección General a concluir que estamos ante una actuación urbanística iniciada y no culminada, que excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Lo que procede para clarificar la situación física y jurídica de las fincas es la aprobación del expediente de regularización urbanística de la zona, existiendo ya una propuesta previa de la anterior titular registral de la finca. Cualquier otra solución perjudicaría a la seguridad jurídica de todos los derechos relacionados en el presente caso y podría derivar en situaciones litigiosas posteriores que exceden del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, pues aunque la realidad física de la finca antes de la actuación de transformación urbanística pueda ser la aportada por el promotor del expediente, iniciado el acto de transformación urbanística, el principio de tracto sucesivo impone que la adecuación de la realidad física y la jurídica de las fincas implicadas, con la nueva ordenación del sector del territorio afectado derive de su culminación, mediante el correspondiente expediente de regularización, excediendo del ámbito del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

15-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Alcorcón nº 1.

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

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

No hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en un procedimiento estrictamente catastral haya de vincular a dicho interesado en el procedimiento registral que eventualmente se tramite, o permita prescindir de efectuarle, en el seno del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, las notificaciones registrales preceptivas con concesión de plazo de alegaciones, que habrán de ser valoradas en la decisión final del registrador.

Por todo lo razonado, constando una controversia esencial entre titulares de fincas registrales que genera una duda fundada de la registradora sobre cuál de tales fincas se corresponde con determinada parcela catastral, ha de desestimarse por inadecuada la argumentación de la recurrente conforme a la cual «las dudas que a la Sra. Registradora le susciten los documentos y alegaciones presentadas por Rehusa y L. Novega, resultan (...) irrelevantes, puesto que ya las ha considerado y rechazado la autoridad competente, que es el Catastro».

16-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de San Javier nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede concederse el NRUA si la cláusula que lo prohíbe es oponible al que lo solicita.

La conclusión que se sigue de lo expuesto es que el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas.

16-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Medio Cudeyo-Solares.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No cabe impugnar por este recurso la calificación positiva del registrador.

Una vez inscrita la referida condición suspensiva, no puede pretender el recurrente su cancelación mediante recurso, al no ser el medio hábil para cuestionar la procedencia de un asiento ya practicado (artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y Resoluciones citadas en los «Vistos».)

16-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

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.

16-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Ourense nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No cabe denegar el NRUA por el incumplimiento de requisitos administrativos no esenciales.

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 para la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia, frente a la necesidad de cumplir los requisitos que tienen por objeto permitir el control por parte de la Administración Municipal de la apertura de establecimientos destinados al alquiler turístico. En consecuencia, no puede sino confirmarse la calificación de la registradora en cuanto a la necesidad de acreditar la presentación de la comunicación previa de inicio de actividad o apertura de establecimiento ante el Concello de San Cibrao das Viñas, no bastando para la asignación la resolución de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia.

16-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

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.

16-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

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.

16-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de San Javier 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.

17-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

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.

17-4-2026

B.O.E. 16-7-2026

Registro de Puerto de la Cruz.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede concederse el NRUA si la cláusula que lo prohíbe es oponible al que lo solicita.

Con base en la doctrina jurisprudencial y potestativa citada, no puede sino confirmarse el criterio del registrador: la prohibición de destinar las viviendas a uso diverso del de habitación incluye el alquiler de corta duración turístico y, por tanto, impide asignar número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, salvo que se acompañe la correspondiente autorización de la comunidad de propietarios que prevé la cláusula estatutaria.

20-4-2026

B.O.E. 25-7-2026

Registro de Valladolid nº 5.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NOTIFICACIÓN EDICTAL.

Cualquier averiguación sobre el domicilio en el que se pueden llevar a cabo notificaciones y requerimientos a una sociedad mercantil lleva necesariamente implícita la consulta del Registro Mercantil para averiguar el domicilio social que se reputa exacto.

En relación con esta última cuestión, el alcance de la calificación del registrador de la Propiedad en materia de requerimiento y notificaciones en las ejecuciones hipotecarias, tachada de extralimitada por el recurrente, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de esos procesos de ejecución hipotecaria. Entre ellos está que haya sido demandado y requerido de pago el deudor, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento, en el domicilio que resulte vigente en el Registro (artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

La Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, dio nueva redacción al artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción que entró en vigor el día 15 de octubre de 2015), señalando: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164».

En el presente caso, habiéndose intentado la notificación en el domicilio fijado en la inscripción de hipoteca y resultando infructuosa, con fecha 3 de febrero de 2020 se solicitó la averiguación domiciliaria y, verificada, se intentó la notificación y requerimiento en el domicilio sito en la Calle (...) de Valladolid, nuevamente con resultado negativo. Por resolución de 12 de mayo de 2020 se acordó notificar el despacho de ejecución y requerir de pago a «Patrimonial A.F. Urbanismo, S.L.» de forma conjunta mediante sede electrónica y mediante edictos que fueron fijados en el tablón de anuncios del Juzgado.

Parece lógico entender que cualquier averiguación sobre el domicilio en el que se pueden llevar a cabo notificaciones y requerimientos a una sociedad mercantil lleva necesariamente implícita la consulta del Registro Mercantil para averiguar el domicilio social que se reputa exacto. Si el Estado, a través de la inscripción en el Registro Mercantil, señala como domicilio de una sociedad mercantil uno determinado, no resultaría razonable acudir al sistema de notificación edictal sin haber intentado antes la comunicación personal en dicho domicilio social.

20-4-2026

B.O.E. 25-7-2026

Registro de Madrid nº 21.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No cabe extender asiento de presentación de un acta de manifestaciones sobre la supuesta situación arrendaticia de una finca.

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, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente (...)».

En el presente caso, el contrato de arrendamiento no se inscribió en el Registro de la Propiedad, por lo que ahora no cabe practicar el asiento de presentación de un acta de manifestaciones en los términos que expresa el recurrente, puesto que no es título inscribible, ni es objeto de inscripción la mera manifestación de su situación como posible arrendatario.

21-4-2026

B.O.E. 25-7-2026

Registro de Madrid nº 13.

CAMBIO DE USO: REQUISITOS.

Para la inscripción debe acreditarse que ese uso no es contrario al planeamiento urbanístico, pues en otro caso no operaría la prescripción.

Se requiere la conformidad administrativa del cambio de uso que se produce de los elementos privativos, que debe sujetarse al preceptivo control administrativo para garantizar que la nueva distribución y uso de los mismos es compatible con las normas de Planeamiento. 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 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.

No supone un cambio de criterio respecto de la doctrina tradicional de este Centro Directivo sino simplemente su adaptación a la doctrina jurisprudencial que interpreta las distintas leyes autonómicas, siendo objeto de inscripción la modificación de la descripción, pero no el uso en su sentido urbanístico, que deberá ser acreditado por el órgano competente en materia de disciplina urbanística como único medio de prueba del carácter consolidado del cambio de uso o destino de fincas integradas en edificios ya declarados, sin que sea admisible una artificial diferenciación entre las obras, sin referencia a su destino, y el uso sujeto a control urbanístico, como afirma expresamente la sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 8 de febrero de 2023.

22-4-2026

B.O.E. 25-7-2026

Registro de Burgos nº 2.

BIENES GANANCIALES: EXCEPCIONES AL PRINCIPIO DE SUBROGACIÓN.

En los casos de adquisición proveniente del ejercicio de cualquier derecho de adquisición preferente, se exceptúa este principio.

En la sociedad de gananciales, por analogía iuris, este criterio no sólo se ha seguir en los supuestos estrictamente citados en dichas normas (retracto y derecho de suscripción preferente), sino que se debe de aplicar a toda adquisición proveniente del ejercicio de cualquier derecho de adquisición preferente, como el derecho de tanteo u opción, o derivado de una titularidad previa, por razón del denominado desdoblamiento de la cuota, supuesto que tiene lugar en las adquisiciones provenientes de liquidaciones de situaciones de proindivisión. Una idea cardinal, determinante en la resolución de este recurso, es que en sede de gananciales, y de no aplicarse el denominado principio

de subrogación real a las adquisiciones onerosas (los bienes adquiridos tienen la misma naturaleza, privativa o ganancial, que tuviesen los fondos utilizados o la contraprestación satisfecha), por prevalecer otro de los principios rectores al que seguidamente se hará referencia siquiera brevemente; para evitar el desequilibrio entre los distintos patrimonios de los cónyuges nace siempre, como contrapeso, el correspondiente derecho de reembolso a favor del patrimonio con cargo al cual se sufraga la adquisición, tal y como claramente se consagra en el artículo 1358 del Código Civil.

A mayor abundamiento, esa idea o criterio rector subyace igualmente en la Resolución de este Centro Directivo de 12 de junio de 2013 (seguida por la de 30 de junio de 2017 citada en los «Vistos»), que en un caso de compra por un copropietario de la cuota de otro copropietario incluyó el siguiente razonamiento claramente favorable a la posibilidad de inscripción de aquella como privativa, si se hubiera planteado la cuestión en esos términos; esto es, si en la escritura de compra se hubiera declarado que la adquisición se realizaba en atención al derecho de retracto o como una forma de disolución de la comunidad, pues entonces claramente se podría haberse practicado la inscripción de la adquisición como privativa.

22-4-2026

B.O.E. 25-7-2026

Registro de Torrevieja nº 2.

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

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

Del contenido del informe elevado a esta Dirección General por el registrador no resulta acreditado que la pretendida notificación electrónica se haya ajustado a lo que la normativa expuesta exige para considerarla correctamente realizada. Consecuentemente, la fecha de 18 de enero de 2026 no puede ser considerada «dies a quo» para el cómputo del plazo de interposición del recurso, debiéndose por tanto admitirlo.

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.

Constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición manifestada por un titular registral

de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación.

22-4-2026

B.O.E. 25-7-2026

Registro de Torrevieja nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No puede concederse el NRUA si la cláusula que lo prohíbe es oponible al que lo solicita.

Al comienzo de la Resolución se hace referencia a la solicitud de asignación, que se indica para uso no turístico; y que en el texto del recurso se alude a una actividad turística y a una licencia autonómica. Pero lo cierto es que no puede obviarse la preexistencia de la norma estatutaria prohibitiva (que es del año 1991) al inicio de la actividad de alquiler turístico; y si también se entendiera que se ha pedido para uso no turístico, la fecha de la solicitud presentada sería la que teóricamente habría de estimarse como de comienzo de la actividad. Por todo lo expuesto, tanto la actividad de arrendamiento turístico como la del no turístico deben considerarse incluidas en la prohibición de actividades industriales, mercantiles o profesionales, con arreglo a las Resoluciones y normas que cita el registrador en la calificación recurrida.

22-4-2026

B.O.E. 25-7-2026

Registro de Valladolid nº 6.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Se reitera la doctrina acerca de los procedimientos de rectificación de asientos.

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 legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009).

Registro de Fuenlabrada nº 3.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001

Se reitera la doctrina acerca de los límites de la calificación respecto al juicio de suficiencia notarial.

Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una «reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada». Igualmente, según las mismas Sentencias, «conforme al tenor del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante.

No existe obstáculo para que la actuación del apoderado de la entidad de crédito, concluyendo en nombre de ésta un acto o negocio jurídico -en el caso examinado, un préstamo hipotecario-, quede sujeto a un acto interno de esa misma entidad que actúa a modo de control precedente "ad intra" que complementa al poder que ineludiblemente ha de estar documentado en escritura pública ex artículo 1280.5 del Código Civil; y, todo ello, porque debe coordinarse la necesaria agilidad en el tráfico jurídico civil con la posibilidad de que el "dominus negotii" establezca sus mecanismos de control interno que le aseguren, primero, una unidad de criterio en el giro o tráfico que desempeña y, segundo, un adecuado control acerca de quién lo lleva a efecto.

En efecto, la certificación del acuerdo aprobatorio previsto por el propio poderdante habrá de cumplir los requisitos formales impuestos por dicho "dominus negotii" -con la salvedad antes expresada de las consecuencias que, en su caso, pudieran derivarse de las exigencias generales en materia de forma negocial-. Ahora bien, la valoración del juicio de suficiencia, ex artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, compete únicamente al Notario autorizante, toda vez que se trata de un juicio acerca de unas facultades que derivan del documento auténtico exhibido para acreditar la representación.

Análogas consideraciones deben ser tenidas en cuenta en el caso del presente recurso en el que al apoderamiento se condiciona suspensivamente a los requisitos cuyo cumplimiento ha comprobado el notario autorizante, según expresa al reseñar el poder acreditado y emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas: que el banco remita a través de la Sede Electrónica Notarial el certificado de saldo cero, junto con un nota simple del Registro de la Propiedad atinente a la finca hipotecada. Ahora bien, en esa valoración debe tenerse en consideración que, como se ha expuesto anteriormente, el carácter erróneo del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de los mismos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario. Por ello, en el presente caso no puede fundarse la negativa a la inscripción en que, a juicio del registrador, deba acreditarse que quien expide el referido certificado de saldo cero tenga poder con facultades suficientes para cancelar hipotecas y que su firma esté legitimada notarialmente.

B.O.E. 25-7-2026

Registro de Fuenlabrada nº 3.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001

Se reitera la doctrina acerca de los límites de la calificación respecto al juicio de suficiencia notarial.

Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una «reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada». Igualmente, según las mismas Sentencias, «conforme al tenor del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante.

No existe obstáculo para que la actuación del apoderado de la entidad de crédito, concluyendo en nombre de ésta un acto o negocio jurídico -en el caso examinado, un préstamo hipotecario-, quede sujeto a un acto interno de esa misma entidad que actúa a modo de control precedente "ad intra" que complementa al poder que ineludiblemente ha de estar documentado en escritura pública ex artículo 1280.5 del Código Civil; y, todo ello, porque debe coordinarse la necesaria agilidad en el tráfico jurídico civil con la posibilidad de que el "dominus negotii" establezca sus mecanismos de control interno que le aseguren, primero, una unidad de criterio en el giro o tráfico que desempeña y, segundo, un adecuado control acerca de quién lo lleva a efecto.

En efecto, la certificación del acuerdo aprobatorio previsto por el propio poderdante habrá de cumplir los requisitos formales impuestos por dicho "dominus negotii" -con la salvedad antes expresada de las consecuencias que, en su caso, pudieran derivarse de las exigencias generales en materia de forma negocial-. Ahora bien, la valoración del juicio de suficiencia, ex artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, compete únicamente al Notario autorizante, toda vez que se trata de un juicio acerca de unas facultades que derivan del documento auténtico exhibido para acreditar la representación.

Análogas consideraciones deben ser tenidas en cuenta en el caso del presente recurso en el que al apoderamiento se condiciona suspensivamente a los requisitos cuyo cumplimiento ha comprobado el notario autorizante, según expresa al reseñar el poder acreditado y emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas: que el banco remita a través de la Sede Electrónica Notarial el certificado de saldo cero, junto con un nota simple del Registro de la Propiedad atinente a la finca hipotecada. Ahora bien, en esa valoración debe tenerse en consideración que, como se ha expuesto anteriormente, el carácter erróneo del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de los mismos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario. Por ello, en el presente caso no puede fundarse la negativa a la inscripción en que, a juicio del registrador, deba acreditarse que quien expide el referido certificado de saldo cero tenga poder con facultades suficientes para cancelar hipotecas y que su firma esté legitimada notarialmente.

24-4-2026

Registro de Fuenlabrada n° 3.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001

Se reitera la doctrina acerca de los límites de la calificación respecto al juicio de suficiencia notarial.

Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una «reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada». Igualmente, según las mismas Sentencias, «conforme al tenor del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante.

No existe obstáculo para que la actuación del apoderado de la entidad de crédito, concluyendo en nombre de ésta un acto o negocio jurídico -en el caso examinado, un préstamo hipotecario-, quede sujeto a un acto interno de esa misma entidad que actúa a modo de control precedente "ad intra" que complementa al poder que ineludiblemente ha de estar documentado en escritura pública ex artículo 1280.5 del Código Civil; y, todo ello, porque debe coordinarse la necesaria agilidad en el tráfico jurídico civil con la posibilidad de que el "dominus negotii" establezca sus mecanismos de control interno que le aseguren, primero, una unidad de criterio en el giro o tráfico que desempeña y, segundo, un adecuado control acerca de quién lo lleva a efecto.

En efecto, la certificación del acuerdo aprobatorio previsto por el propio poderdante habrá de cumplir los requisitos formales impuestos por dicho "dominus negotii" -con la salvedad antes expresada de las consecuencias que, en su caso, pudieran derivarse de las exigencias generales en materia de forma negocial-. Ahora bien, la valoración del juicio de suficiencia, ex artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, compete únicamente al Notario autorizante, toda vez que se trata de un juicio acerca de unas facultades que derivan del documento auténtico exhibido para acreditar la representación.

Análogas consideraciones deben ser tenidas en cuenta en el caso del presente recurso en el que al apoderamiento se condiciona suspensivamente a los requisitos cuyo cumplimiento ha comprobado el notario autorizante, según expresa al reseñar el poder acreditado y emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas: que el banco remita a través de la Sede Electrónica Notarial el certificado de saldo cero, junto con un nota simple del Registro de la Propiedad atinente a la finca hipotecada. Ahora bien, en esa valoración debe tenerse en consideración que, como se ha expuesto anteriormente, el carácter erróneo del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de los mismos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario. Por ello, en el presente caso no puede fundarse la negativa a la inscripción en que, a juicio del registrador, deba acreditarse que quien expide el referido certificado de saldo cero tenga poder con facultades suficientes para cancelar hipotecas y que su firma esté legitimada notarialmente.

24-4-2026

Registro de Fuenlabrada n° 3.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001

Se reitera la doctrina acerca de los límites de la calificación respecto al juicio de suficiencia notarial.

Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una «reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada». Igualmente, según las mismas Sentencias, «conforme al tenor del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante.

No existe obstáculo para que la actuación del apoderado de la entidad de crédito, concluyendo en nombre de ésta un acto o negocio jurídico -en el caso examinado, un préstamo hipotecario-, quede sujeto a un acto interno de esa misma entidad que actúa a modo de control precedente "ad intra" que complementa al poder que ineludiblemente ha de estar documentado en escritura pública ex artículo 1280.5 del Código Civil; y, todo ello, porque debe coordinarse la necesaria agilidad en el tráfico jurídico civil con la posibilidad de que el "dominus negotii" establezca sus mecanismos de control interno que le aseguren, primero, una unidad de criterio en el giro o tráfico que desempeña y, segundo, un adecuado control acerca de quién lo lleva a efecto.

En efecto, la certificación del acuerdo aprobatorio previsto por el propio poderdante habrá de cumplir los requisitos formales impuestos por dicho "dominus negotii" -con la salvedad antes expresada de las consecuencias que, en su caso, pudieran derivarse de las exigencias generales en materia de forma negocial-. Ahora bien, la valoración del juicio de suficiencia, ex artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, compete únicamente al Notario autorizante, toda vez que se trata de un juicio acerca de unas facultades que derivan del documento auténtico exhibido para acreditar la representación.

Análogas consideraciones deben ser tenidas en cuenta en el caso del presente recurso en el que al apoderamiento se condiciona suspensivamente a los requisitos cuyo cumplimiento ha comprobado el notario autorizante, según expresa al reseñar el poder acreditado y emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas: que el banco remita a través de la Sede Electrónica Notarial el certificado de saldo cero, junto con un nota simple del Registro de la Propiedad atinente a la finca hipotecada. Ahora bien, en esa valoración debe tenerse en consideración que, como se ha expuesto anteriormente, el carácter erróneo del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de los mismos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario. Por ello, en el presente caso no puede fundarse la negativa a la inscripción en que, a juicio del registrador, deba acreditarse que quien expide el referido certificado de saldo cero tenga poder con facultades suficientes para cancelar hipotecas y que su firma esté legitimada notarialmente.

24-4-2026

B.O.E. 25-7-2026

Registro de Gandía nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN. COMUNITARIA.

No puede concederse el NRUA sin acreditar la autorización de la comunidad de propietarios.

En consecuencia, debe confirmarse el criterio de la registradora: la finca está integrada en un régimen de propiedad horizontal inscrito, por lo que la asignación de número registro de alquiler requiere la acreditación de la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos del artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir, mayoría de tres quintas partes de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.