

5-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Almoradí.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DIFERENCIA CON EL COMPLEJO INMOBILIARIO.

El complejo inmobiliario ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito.

Es indudable, y así se reconoce por la doctrina y ha admitido el Centro Directivo, que es posible constituir un complejo inmobiliario sobre una única finca registral, debate que en la actualidad carece de sentido al estar admitida expresamente tal posibilidad por el artículo 26.4, segundo párrafo, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad ob rem otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo como otras parcelas o viales, evidentemente ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito. Por el contrario, 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.

En el presente expediente, como apunta el registrador, concurren las circunstancias propias de la configuración de un complejo inmobiliario privado. Por tanto, resulta evidente que la configuración obedece a la propia del complejo inmobiliario privado compuesto por parcelas privativas destinadas a viviendas aisladas con sus elementos accesorios de servicio que permiten calificarlas de «asociadas». De hecho, así lo hace constar el Ayuntamiento en los considerandos de la licencia concedida haciendo referencia al complejo inmobiliario. Lo que ocurre, y constituye el verdadero problema de fondo, es que en la escritura no se constituye el complejo de 33 viviendas unifamiliares aisladas asociadas, sino que únicamente se declara la división horizontal de cuatro viviendas unifamiliares de lo que se denomina la fase I.

En el presente expediente la licencia municipal que se acredita en ningún momento habilita a la construcción por fases del conjunto, sino que la misma se refiere con claridad a 33 viviendas unifamiliares aisladas asociadas, lo que revela una evidente incongruencia con el contenido de la escritura presentada que, desde luego, entra dentro de la competencia del registrador al referirse a la configuración jurídica de la propiedad - cfr. Resolución de 19 de mayo de 2025-. Estas consideraciones permiten dar respuesta conjunta a los defectos primero, segundo y cuarto objeto del recurso, por cuanto como se ha argumentado la configuración jurídica de la división horizontal de cuatro viviendas que se formaliza en este caso no corresponde a la configuración a la que se refiere la licencia municipal, un complejo inmobiliario de 33 viviendas aisladas asociadas y en la que no se hace referencia a la construcción por fases.

6-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Roses n° 1.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN.

No cabe ir contra los propios actos y tratar de considerar privativo lo que se ha sometido a liquidación como ganancial.

Como viene siendo criterio habitual en nuestra jurisprudencia, y recogido de la dogmática alemana en torno al principio de la buena fe (artículo 7 del Código Civil), es consecuencia directa del mismo el principio de no ir contra los propios actos. Y al otorgarse (y autorizarse) una escritura de herencia, con previa liquidación de sociedad de gananciales, se está claramente admitiendo la existencia de tal régimen económico matrimonial en el causante; siendo contradictorio, con tal proceder, considerar posteriormente que el bien privativo, objetivo de controversia, estaba inscrito en régimen de separación de bienes, si ello se derivó de una mera manifestación que luego (y en este caso) la autora, contradijo de manera tal explícita y clara en su testamento.

6-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Majadahonda n° 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CUOTAS CON ATRIBUCIÓN DE PLAZA DE GARAJE EX ART. 68 RH.

La transmisión de una cuota y la concreción en una plaza de aparcamiento puede acceder al Registro en los mismos términos y con las mismas consecuencias que acaeció con anterioridad para las plazas anteriores.

Resulta indudable que cualquier modificación de la cuota o descripción atribuida a las plazas o trasteros en ningún caso requiere el consentimiento de todos los propietarios del edificio. Como afirmó este Centro Directivo (cfr., entre otras, la Resolución de 22 de julio de 2009), la descripción pormenorizada de tales espacios, a los efectos de lo establecido en los artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 53.b) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se contrae al ámbito jurídico definido por la propiedad separada sobre el local de garaje y trasteros sin repercusión alguna respecto de los restantes departamentos privativos o respecto de los elementos comunes del edificio, ni sobre la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal.

Cuestión distinta es si las referidas modificaciones de cuotas exigen, tal como sostiene la registradora, acuerdo de la comunidad de propietarios del local destinado a garaje, para lo que procede determinar la naturaleza jurídica de dicha comunidad. El cambio de un régimen comunitario como el señalado (art. 68 RH), donde existe solamente una transmisión de cuotas con señalamiento de un número de plaza de garaje, a otro en el que se deben especificar los metros cuadrados ocupados por la plaza, sus linderos y las zonas comunes (art. 53 RD 1093/1997), implica efectivamente un cambio esencial en la naturaleza de la comunidad originaria.

De lo anterior se deduce que la transformación de una comunidad ordinaria en una comunidad más evolucionada, completada una descripción pormenorizada y especificación de linderos, esto es, a una comunidad de carácter funcional, por razón de su destino, debería ser autorizado por todos los partícipes integrantes de la comunidad, por cuanto se produce una alteración jurídica y física (artículo 397 del Código Civil), pero que la transmisión de una cuota y la concreción en una plaza de aparcamiento puede acceder al Registro en los mismos términos y con las mismas consecuencias que acaeció con anterioridad para las plazas anteriores, y de igual manera una distribución de una cuota ya existente con varias plazas asignadas.

6-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Sevilla nº 17.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD.

No procede exigir para la concesión de NRUA la autorización de la comunidad si la licencia se obtuvo antes de la entrada en vigor de la reforma.

A la vista de lo expuesto, resultaría claramente aplicable a este las previsiones de la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal, en su redacción en vigor desde el 3 de abril de 2025 (fecha de vigencia de la Ley Orgánica 1/2025 de 2 de enero): «Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1.994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma». Siendo la fecha de la inscripción 31 de mayo de 2022, anterior a la fecha de elevación a público de la prohibición estatutaria, esta es claramente inoponible al recurrente.

6-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Arrecife.

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, los colindantes alegan una invasión de su propiedad, que se produce a través de la representación gráfica contenida en el informe de validación gráfica con código seguro de verificación, aportado por el promotor. Acompañan a su escrito de oposición sendos informes de validación gráfica (con código seguro de verificación), si bien sustentan su oposición en la representación gráfica contenida en el último de ellos, en consonancia con el informe técnico aportado. La decisión del registrador carece

de motivación alguna, pues se limita a poner de manifiesto la existencia de alegaciones, a reproducir su contenido y a remitirse al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues no concretan en qué grado o medida se produce la invasión de la finca colindante.

6-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Granada nº 6.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: DEPÓSITO MODELO INFORMATIVO.

El depósito ha de ajustarse a lo establecido en el Real Decreto.

La falta de depósito del modelo informativo de alojamientos de corta duración debe llevar consigo la retirada o revocación del NRUA, lo que se debe reflejar en el Registro mediante la correspondiente nota marginal de cancelación, si bien previamente se dará al anfitrión la posibilidad de presentar el modelo informativo a depósito durante el plazo de siete días hábiles siguientes a la notificación, plazo igual al previsto para cuando existen defectos en la solicitud o en la documentación aportada para la asignación inicial del NRUA

6-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Madrid nº 9.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No procede practicar asiento de presentación de una fotocopia o PDF de una escritura notarial.

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 (...)». Lo que ha remitido el recurrente no es una copia autorizada electrónica, sino un pdf o fotocopia de la copia notarial autorizada.

6-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Mataró nº 3.

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.

Los colindantes denuncian una invasión de su finca (registral 3.509), que se corresponde con la parcela con referencia catastral 7083016DF4978S0001ZT, oponiéndose a la práctica de la inscripción solicitada. Aportan planimetría, informe topográfico y sentencias relacionadas en los «Hechos» de esta Resolución. La decisión del registrador carece de motivación alguna, pues se limita a poner de manifiesto la existencia de alegaciones, a reproducir su contenido y a remitirse al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues no concretan en qué grado o medida se produce la invasión de la finca colindante y, además, no valora adecuadamente los documentos aportados por los colindantes junto con su escrito de oposición.

6-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Orihuela nº 1.

USUCAPIÓN: RECONOCIMIENTO A TRAVÉS DE UNA MASC.

No procede la inscripción si no resulta el cumplimiento de los requisitos propios de la prescripción adquisitiva.

La cuestión a decidir en el presente recurso se centra, por tanto, en si es inscribible el reconocimiento de la prescripción adquisitiva realizado en escritura pública por el titular registral a favor de determinada persona o si, por el contrario, tal adquisición por usucapión debe ser declarada por sentencia firme.

Este Centro Directivo, en su Resolución 25 de julio de 2023, señaló que la resolución judicial no puede hacer una alusión de carácter incidental sobre la usucapión, limitándose a declarar el allanamiento de la parte demandada, sino que debe existir un examen real de la concurrencia de los requisitos impuestos por la Ley necesarios para que se dé tal prescripción adquisitiva, debiendo ser la existencia de esta última el objeto principal del pleito o fondo del asunto.

En el supuesto que motiva el presente expediente, y sin necesidad de entrar a valorar otras cuestiones, se constata que el cumplimiento de los requisitos exigidos para la usucapión no ha quedado acreditado. De una parte, concurre en el medio adecuado de solución de controversias la titular registral, que es la mercantil «Costa Cayena, SL». Esta sociedad, según consta en la certificación del Registro Mercantil incorporada a la escritura inició sus

actividades el día 21 de noviembre de 2017, por lo que difícilmente habrá podido tener conocimiento de unos hechos. La Sociedad «Costa Cayetana, SL», la actual titular registral, adquirió la finca mediante escritura autorizada el día 7 de marzo de 2018 por el notario de Elche, don Francisco José Tornel López, número 739 de protocolo, por adquisición a la mercantil «Mil Palmeras, SA», sin que se hiciera manifestación alguna respecto a la posesión de un tercero.

7-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Sevilla nº 16.

USUCAPIÓN: RECONOCIMIENTO A TRAVÉS DE AUTO DE HOMOLOGACIÓN DE TRANSACCIÓN.

No procede la inscripción si no resulta expresada la causa del reconocimiento de dominio y se ordena la cancelación de la inscripción contradictoria.

El acuerdo entre las partes que se homologa, supone un reconocimiento de dominio que no tiene encaje en Derecho español, ni en el sistema de transmisión del dominio (que es enteramente causalista), ni en el sistema registral (que exige títulos perfectos, no claudicantes, amén de un acreditado tracto sucesivo: artículos 20 y 33 de la Ley Hipotecaria). Precisamente, para evitar una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde se dé oportunidad de oposición a los demandados y del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante. En el supuesto que examinamos, la autoridad judicial no declara la prescripción, sino que homologa un acuerdo con arreglo al artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y sobre los efectos de la homologación judicial de un acuerdo, con carácter general, se entiende que no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial y por ello el juez ve finalizada su labor sin entrar a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes.

Por lo que se refiere al segundo defecto, es requisito para poder practicar la inscripción que se ordene, mediante el oportuno mandamiento, la cancelación de la inscripción contradictoria, que es la inscripción registral del último titular del dominio, al tratarse la adquisición por usucapión de una adquisición que no trae causa de los titulares inscritos.

7-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de El Puerto de Santa María nº 1.

HERENCIA: DESHEREDACIÓN.

Si no hay conformidad de todos los afectados, para que la negación de la certeza de la causa de la desheredación prive a ésta de su eficacia debe aquélla realizarse ante los tribunales de justicia.

Si no hay conformidad de todos los afectados, para que la negación de la certeza de la causa de la desheredación prive a ésta de su eficacia debe aquélla realizarse ante los tribunales de justicia. El desheredado tiene acción para

alegar que no es cierta la causa de su desheredación, y la prueba de lo contrario corresponde a los herederos del testador (artículo 850 del Código Civil), pero, como afirma el Tribunal Supremo en Sentencia de 31 de octubre de 1995, esta ventaja es de índole procesal, y más concretamente de naturaleza probatoria.

En supuesto que motiva este recurso, comparecieron en la escritura -únicamente- la hija no desheredada y sus tres hermanos desheredados (recordemos que también se desheredó a sus descendientes). Es doctrina de este Centro Directivo que en los casos en que la causa de desheredación haya sido «contradicha» -en este caso desconectada por una manifestación sobre la constancia de la reconciliación- sin utilizar la vía judicial, los hijos o descendientes de los desheredados deben ser considerados como «afectados» a los efectos de prestar la conformidad que evite la resolución judicial; y ello porque se produce la extinción de su acción para reclamar la legítima, como consecuencia del acuerdo sobre la existencia de reconciliación que deja ineficaz la causa de desheredación.

7-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Pontearreas.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN.

Para proceder a la cancelación: bien el consentimiento del titular de la misma, bien de sus herederos en caso de fallecimiento, bien resolución judicial firme por la que se ordene tal cancelación.

En cuanto a la primera objeción de la nota, la misma ha de ser plenamente confirmada, toda vez que se pretende la cancelación mediante el consentimiento prestado por don J. L. R. P. y su esposa, doña J. M. C. F., quienes alegan el cumplimiento de las obligaciones garantizadas, manifestando ser herederos de la cedente doña M. P. P. B., sin que resulte acreditado tal extremo. Tal y como se señala en la nota, es necesario para proceder a la cancelación: bien el consentimiento del titular de la misma, bien de sus herederos en caso de fallecimiento, bien resolución judicial firme por la que se ordene tal cancelación (artículo 82 de la Ley Hipotecaria). Dándose este segundo supuesto, esto es, del consentimiento del heredero de la titular, es necesario acreditar tal extremo y cualidad, presentado el título sucesorio correspondiente (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria).

Igual confirmación procede respecto de la segunda objeción de la nota, toda vez que en cuanto al acta notarial autorizada solicitando la cancelación de la condición resolutoria, vía artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria (alegando la prescripción de la acción de reclamación), hay que tener en cuenta, como resulta también de la nota de calificación, que dicho artículo resulta aplicable siempre que se trate de condición resolutorias constituidas en garantía de precio aplazado, lo que no ocurre en el presente supuesto. La calificación, además, objeta (acertadamente) la imposibilidad de aplicar al caso el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria; y si bien es cierto que no se solicitó en el acta en cuestión (en su día calificada) calificación, tampoco sería posible su aplicación por no haber transcurrido los plazos que resultan dicho precepto indica.

7-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Madrid nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la asignación del NRUA si existe cláusula en los estatutos que lo prohíba. Y debe ser solicitado por el titular registral o su representante.

En cuanto al primer defecto, este Centro Directivo declaró en su Resolución de 28 de julio de 2025 que, si bien el principio de tracto sucesivo se flexibiliza en actos de mera administración y en los que solo implican la rectificación de datos descriptivos de la finca, y también en la solicitud del número de registro único de alquiler; lo que no cabe es desnaturalizar el principio por lo que debe solicitarse por, al menos, alguno de los titulares registrales o quien acredite su representación.

Y en cuanto al segundo defecto, también ha de confirmarse la calificación con base en la Resolución que cita, de 18 de junio de 2025 (cabría también aludir a la de 10 de julio de 2025), a cuyo tenor: «(...) En el caso que motiva este recurso, la cuestión gira en torno al sentido que haya de darse al término estatutario «hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión (...)». Y qué duda cabe que la expresión «hogar de sus propietarios o inquilinos» tiene el sentido de necesaria dedicación a un uso residencial y estable de los propietarios o inquilinos (es patente la carga semántica de permanencia y estabilidad que conlleva el vocablo «hogar»); y no puede extenderse a un supuesto de uso por temporada, ni tampoco dedicarse a hospedería, hotel o pensión».

7-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Vielha.

INSCRIPCIÓN DE SENTENCIAS JUDICIALES DE CONDENA: ART. 708 LEC.

Cuando la sentencia, como en el presente caso, impone una obligación de hacer, consistente en emitir una determinada declaración de voluntad negocial, no es aquélla el título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo.

Dentro de los aspectos que, conforme al citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario, puede y debe el registrador calificar cuando se presenta a inscripción un documento judicial, se halla el relativo a las formalidades extrínsecas del documento y los obstáculos que surjan del Registro. Tratándose de documentos judiciales, no entra en el fondo de la resolución judicial, sino en si constituye título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hace referencia a la calificación registral de los obstáculos derivados de la legislación registral.

Las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro, si de éste no resultan obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido así como la firmeza de la misma. Pero a diferencia de las sentencias declarativas o constitutivas, las sentencias de condena requieren para su eficacia plena, y por tanto para su acceso registral, la tramitación del correspondiente proceso de ejecución. Cuando la sentencia, como en el presente caso, impone una obligación de hacer, consistente en emitir una determinada declaración de

voluntad negocial, no es aquélla el título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo.

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad las declaraciones de voluntad dictadas por el juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio; pero en nada suplen a la declaración de voluntad del demandante, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública.

11-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Salamanca nº 3.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADA.

Se reitera la doctrina sobre las posibilidades de anotar un embargo sobre bienes gananciales durante esta fase.

Desde la perspectiva de la legislación hipotecaria, esta materia se desarrolla, fundamentalmente, en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario, que trata de resolver cuestiones de legitimación pasiva respecto de las anotaciones de embargo sobre bienes inmuebles inscritos, atendiendo a los distintos supuestos en los que puede encontrarse la sociedad de gananciales. El artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario dispone que: «Disuelta la sociedad de gananciales, si no figura en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si consta que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos».

De lo anterior se desprende la necesidad de distinguir tres hipótesis diferentes, así en su sustancia como en su tratamiento registral. En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1058 y 1401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En segundo lugar, el embargo de una cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6.º y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda el derecho hereditario del deudor» (cfr. artículo 166.1.ª, «in fine», del Reglamento Hipotecario). En tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal.

En el presente caso, una vez acreditado el fallecimiento del otro cónyuge, se pretende el embargo de la mitad indivisa del cónyuge deudor sobre un bien ganancial. Este supuesto no es admisible pues, como se ha expresado anteriormente, hasta la liquidación de la sociedad de gananciales no tiene el sobreviviente una mitad indivisa sobre cada uno de los concretos bienes gananciales, pues se trata de una comunidad de carácter germánico.

11-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de La Unión nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

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

11-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de San Fernando nº 1.

CONCILIACIÓN REGISTRAL: ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

No cabe la conciliación si una de las partes es un Ayuntamiento.

La regulación del nuevo artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria no resulta tan detallada como la de la conciliación ante el letrado de la Administración de Justicia; por ello se hace preciso acudir a la regulación de la Ley 15/2015, para integrar la laguna legal. La conciliación se encuadra dentro de los procedimientos de resolución alternativa de conflictos, es decir, procedimientos que pretenden dar solución a una controversia entre partes intentando lograr el acuerdo entre las mismas, y sin que tenga que ser un juez el que tome la decisión.

El artículo 3.2 de Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia al señalar: «Quedan excluidos, en todo caso, de lo dispuesto en este título las materias laboral, penal y concursal, así como los asuntos de cualquier naturaleza, con independencia del orden jurisdiccional ante el que deban ventilarse, en los que una de las partes sea una entidad perteneciente al sector público».

11-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Madrid nº 40.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO: SUBSISTENCIA DE LA ANOTACIÓN.

Se aclaran diversos aspectos de la constancia registral de la admisión a trámite de la demanda de juicio ordinario formulada instando la liquidación de crédito refaccionario y la conversión en hipoteca de las anotaciones preventivas.

La cuestión a resolver en este expediente consiste en si para tomar constancia de la subsistencia de una anotación preventiva de crédito refaccionario conforme a lo previsto en el artículo 95 de la Ley Hipotecaria basta o no con un decreto por el que se admite a trámite la demanda de juicio ordinario formulada instando la liquidación de crédito refaccionario y la conversión en hipoteca de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario practicadas, presentado en unión de un escrito del interesado solicitando que así se haga constar y de copia de la demanda presentada; si para ello es necesario o no acreditar la autoliquidación y en su caso pago del Impuesto de dicha documentación, y si es o no admisible dicha solicitud teniendo en cuenta que la sociedad frente a la que se dirige la demanda ha sido declarada en concurso,

teniendo por ello el juez del concurso tiene jurisdicción universal, exclusiva y excluyente sobre el patrimonio del concursado.

Es cierto, como señala la registradora, que los términos del decreto no son muy claros. Pero de la lectura de este debe concluirse que no se ha adoptado todavía la medida cautelar solicitada de anotación preventiva de la demanda. Por otro lado, tampoco puede entenderse, como sostiene el recurrente, que no se solicita la inscripción de documento alguno, porque si ningún asiento registral -término que en una acepción amplia equivale al de inscripción- se pretende, tampoco tendría finalidad alguna la instancia presentada en el Registro, la calificación por la registradora de la documentación presentada ni en último término este expediente.

Si de los asientos del Registro, del Libro Diario, resultaba que se están tramitando estas cuestiones en procedimiento ordinario en el que por decreto de fecha 9 de abril de 2025 se admitió a trámite la demanda del acreedor contra el deudor, de ello resultaba por tanto que ha de subsistir la anotación preventiva y que no es posible cancelarla, por el mismo motivo se resuelve ahora que basta con el decreto por el que se admite a trámite la demanda del acreedor contra el deudor, unido a un escrito del interesado solicitando que se tenga constancia de ello a efectos de lo previsto en el artículo 95 de la Ley Hipotecaria y a copia de la demanda interpuesta, para tomar razón de la subsistencia de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario.

Como ya se ha expuesto en este caso no se pretende la anotación preventiva de la demanda, sino solo la constancia de la subsistencia de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario practicadas por concurrir el supuesto previsto en el artículo 95 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, el documento no contiene ningún acto sujeto al impuesto. Las anotaciones preventivas de crédito refaccionario en su día practicadas sí estaban sujetas al impuesto y la eventual conversión de estas en hipotecas o lo estará, o cuando menos se trataría de un supuesto dudoso en que el registrador para salvar su responsabilidad podría exigir la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción. En cambio, el asiento que se practique en este caso únicamente servirá para dejar constancia de que subsisten las anotaciones preventivas y que no sería posible por ello cancelarlas, por lo que se trataría de un supuesto de no sujeción y por tanto no es necesario exigir que se acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales para poder tomar razón de la subsistencia.

El último defecto señalado por la registradora en su nota de calificación consiste en que el juez del concurso tiene jurisdicción universal, exclusiva y excluyente sobre el patrimonio del concursado, de modo que entiende que solo a dicha autoridad compete la posibilidad de que, en su caso, continúe el procedimiento ordinario en el Juzgado de Primera Instancia o, por el contrario, adopte cualquier medida tendente a proteger la masa patrimonial activa del concursado para el buen fin del procedimiento. Correspondería al juez del concurso la competencia para ordenar que se practique una anotación preventiva de demanda, anotación que, evidentemente, afecta al patrimonio del titular registral concursado y debe adoptarse por el órgano judicial competente. Esta necesidad de adopción por el órgano judicial competente, cuya «jurisdicción es exclusiva y excluyente» en términos tanto de la Ley Concursal como de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Ahora bien, lo cierto es que la demanda ha sido interpuesta y ha sido admitida como resulta del decreto presentado. Por ello, a los únicos efectos de constancia de la subsistencia de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario puede entenderse suficiente dicho decreto y la solicitud presentada, con independencia de las vicisitudes posteriores que tengan lugar en el procedimiento. Aunque, se reitera, en ningún caso podría ser admisible la anotación de la demanda u otras medidas de trascendencia sobre el patrimonio del deudor que pudieran ser adoptadas en dicho procedimiento, dada la situación concursal existente.

12-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Vila-Seca.

HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019.

No constando de la consulta realizada al «Servicio de Interconexión entre los Registros sobre prestamistas habituales» la existencia de ningún préstamo o crédito hipotecario inscrito a favor del acreedor, no queda desvirtuada objetivamente la manifestación. Del acreedor de no realizar esta actividad de forma habitual.

Teniendo el inmueble hipotecado el carácter residencial, y siendo el prestatario e hipotecante una persona física, aunque pueda tener la condición de empresaria, y fuere cual fuere la finalidad o destino de la financiación concedida, la operación se encontraría sujeta al ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, si el acreedor ejerciera la actividad de concesión de préstamos hipotecarios con carácter profesional. Procede, por tanto, determinar, si es suficiente para excluir la aplicación de la citada Ley 5/2009 que el objeto social del prestamista no incluya la concesión de préstamos y/o créditos, y haga constar expresamente en la escritura de constitución del préstamo o crédito hipotecario que «no se dedica habitualmente ni de manera ocasional a operaciones de financiación o préstamo» y, más en concreto, cuál debe ser el alcance de la expresión del último párrafo del artículo 2.1, antes transcrito, de «o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora».

La consulta de las bases de datos de titularidades de hipotecas (informe SIGNO y/o Fichero CORPME) se trata de obtener información que de manera objetiva e indubitada, acredite o complemente el contenido de la documentación presentada o que apoyen la emisión de una calificación lo más precisa y acertada posible, y en este sentido el otorgamiento de sucesivos préstamos hipotecarios, o su adquisición reiterada vía cesión, constituye un indicio suficiente del desarrollo de una actividad profesional. Esa manifestación del acreedor -concedente o cesionario- de no ejercer de manera profesional o habitual la concesión de préstamos hipotecarios, y de tratarse de supuestos aislados u ocasionales de inversión, quedaba desvirtuada por los datos obrantes en los diferentes registros de la Propiedad, que revelaban una cierta habitualidad en la concesión o titularidad de préstamos con garantía hipotecaria, siendo suficiente con que concurrieran al menos dos titularidades precedentes, y sin perjuicio que si se acredita la existencia de relaciones personales o especiales entre el acreedor y el o los prestatarios, podría enervarse la presunción de habitualidad.

En el caso que nos ocupa la sociedad acreedora, como constan en el fundamento de Derecho segundo, el acreedor, la compañía mercantil «Kontrol Capital, SL», tiene por objeto social «otras actividades de consultoría de gestión empresarial» y manifiesta expresamente que «no se dedica habitualmente ni de manera ocasional a operaciones de financiación o préstamo». Tal circunstancia no es refutada por el registrador de la Propiedad calificador de una forma objetiva porque de la consulta realizada al «Servicio de Interconexión entre los Registros sobre prestamistas habituales» no resulta la existencia de ningún préstamo o crédito hipotecario inscrito a favor del acreedor.

12-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Madrid nº 1.

TÍTULO INSCRIBIBLE: OBJETO.

La sentencia cuya inscripción se pretende carece de toda trascendencia real, ya que en la misma no se reconoce ningún acto de trascendencia jurídico-real ni ningún derecho de trascendencia real.

Tal y como resulta de los preceptos hipotecarios citados en los vistos, el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción de los actos y contratos de trascendencia jurídico-real inmobiliaria; el mismo criterio se sigue respecto de las acciones ejercitadas, de manera que sólo las que tengan carácter o eficacia real pueden ser reflejadas, como norma general, en los asientos del Registro. Por el contrario, la sentencia cuya inscripción se pretende carece de toda trascendencia real, ya que en la misma se rechaza expresamente la pretensión del demandante. No reconoce, por tanto, ningún acto de trascendencia jurídico-real ni ningún derecho de trascendencia real la sentencia que da lugar a la calificación recurrida. En consecuencia, no estando inscrito en el Registro de la Propiedad el arrendamiento del cual traería su causa la pretendida cesión alegada por el recurrente no podría accederse a la inscripción del título calificado sin que previamente se inscribiera el derecho de arrendamiento.

12-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Montefrío.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DOMINIO PÚBLICO.

Se reitera la manera de proceder en los casos en que se alegue la invasión del dominio público.

En el presente caso las dudas de la registradora derivan del hecho de la colindancia de las fincas que se pretenden inscribir con un monte de titularidad municipal que, además, consta inscrito en el Registro de la Propiedad. De la apreciación de la representación de la realidad física, integrada por la cartografía catastral de las parcelas a inmatricular superpuesta sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, resulta que las mismas se encuentran enclavadas en el interior del monte, sin que se tenga existencia registral ni administrativa de los mismos. Por tanto, la alegación de la recurrente sobre la improcedencia de la notificación previa al Ayuntamiento carece de base. Es más, la registradora incluso podría haber tramitado de oficio el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar sus dudas.

En cuanto a la afirmación de la notaria recurrente sobre la falta de justificación de la oposición del Ayuntamiento, alegando que el informe lo ha hecho el propio interesado sin aportar título de propiedad, no puede ser admitida por esta Dirección General, puesto que el monte consta inscrito en el Registro de la Propiedad. 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; b) respecto a las fincas colindantes con dominio público, cuyo deslinde no consta en el Registro de la Propiedad, el registrador tramitará el expediente, pudiendo darse dos situaciones: i) que el expediente de deslinde esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota marginal de inicio del procedimiento de deslinde. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador, para aplicar el principio de protección del dominio público deberá acompañarse al

escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, con plano georreferenciado de la porción de superficie de dominio público invadida y solicitud de la práctica de la nota marginal para hacer constar el inicio del expediente de deslinde; 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; 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;

La calificación negativa emitida fuera de plazo no determina su nulidad, pues los efectos de dicho incumplimiento son exclusivamente los previstos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, como la posibilidad de instar la calificación sustitutoria conforme al artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, que ha sido instada por el presentante y la reducción de los aranceles registrales, cuando se practique el asiento. Sentado lo anterior, procede determinar si la calificación está emitida fuera de plazo. Debe, por tanto, concluirse que no resulta pertinente formular manifestación alguna en esta resolución respecto del carácter intempestivo de la calificación recurrida, pues ello no implica que el recurso deba ser estimado por esta causa.

12-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de Eivissa nº 2.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: POR ANTIGÜEDAD.

Para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar.

El problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una división o segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro.

Esta Dirección General en su Resolución de fecha 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas. No bastaría con constatar que haya prescrito la posible infracción, sino que es preciso que, además, no sea posible ya el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse. Para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal -norma registral temporalmente aplicable- la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo

habilitante de la inscripción, la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, procediendo entonces la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Desde el punto de vista registral, debe destacarse la dificultad que presenta la acreditación de las licencias concedidas por silencio positivo de la Administración como efecto de la compleja prueba del hecho negativo y el carácter no contradictorio del procedimiento registral. En definitiva, como señala la Resolución de 3 de julio de 2015, no es que no sea admisible la adquisición de licencias por silencio administrativo positivo al amparo de una legislación que lo contemple, sino que se necesita una manifestación expresa, en este caso del Ayuntamiento, relativa al hecho de que las facultades adquiridas no son contrarias a la ordenación urbanística aplicable para que el registrador pueda acceder a la inscripción de la segregación.

12-5-2026

B.O.E. 6-8-2026

Registro de La Bañeza.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN.

Fuera de los supuestos de caducidad de la anotación preventiva -artículo 86 de la Ley Hipotecaria- las anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial o administrativo no se cancelarán sino por providencia ejecutoria.

Al quedar garantizado el crédito a que se refiere la anotación de embargo en términos procesales, no procede la cancelación de dichas anotaciones de embargo sino en la forma establecida por la Ley, ya que fuera de los supuestos de caducidad de la anotación preventiva -artículo 86 de la Ley Hipotecaria- las anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial o administrativo no se cancelarán sino por providencia ejecutoria -resolución firme- que ordenará el juez o tribunal cuando sea procedente -artículo 83 de la Ley Hipotecaria-. Tampoco procede la inscripción a favor del solicitante, que no aporta título alguno al respecto (vid., por todas, Resolución de 28 de enero de 2021, en relación con los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria).

28-4-2026

B.O.E. 7-8-2026

Registro de Mancha Real.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Se reitera la doctrina acerca de los requisitos para la inscripción de resoluciones judiciales dictadas en procesos dirigidos contra la herencia yacente del titular registral.

El registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscriba por el artículo 24 de la Constitución

Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencia relacionada en el «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Como ha afirmado reiteradamente este centro directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina que este Centro Directivo ha venido manteniendo estos últimos años es que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente. El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente. Comienza el Tribunal reconociendo que, con carácter general, el registrador debe «verificar que la titular registral o, caso de haber fallecido, sus herederos (quienes según la información registral son titulares de derechos afectados por la sentencia objeto de inscripción), han tenido posibilidad de ser parte».

A la vista de la señalada sentencia este centro directivo debe modificar la doctrina para estos casos, y concluir que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: a) que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. b) que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al estado o a la comunidad autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal.

En el presente caso, respecto de uno de los titulares registrales de la finca, don M. M. M., no resulta de la documentación presentada que se le haya demandado. Es cierto que dicho titular, por la antigüedad de la inscripción, ha de estar fallecido. Pero, como se ha expresado en los anteriores apartados, ello no exime al demandante de dirigir la demanda contra sus herederos y, en caso de que le sean desconocidos, contra su herencia yacente en los términos que se han expuesto.

28-4-2026

B.O.E. 7-8-2026

Registro de Madrid nº 25.

DERECHO DE USO DE VIVIENDA EN LO PROCEDIMIENTOS DE SEPARACIÓN Y DIVORCIO: CANCELACIÓN.

Habiendo consentido el titular del derecho de uso la constitución de la hipoteca, en caso de ejecución de la misma, procederá su cancelación.

Como recuerda la Resolución de 19 de enero de 2016 de esta Dirección General (siguiendo la doctrina sentada por el Tribunal Supremo en Sentencias como las de 14 de enero de 2010 y 6 de marzo de 2015), en primer lugar, al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar, y por tanto ajeno a la clasificación entre derechos reales y de crédito, ya que esta es una división de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. artículo 96, último párrafo, del Código Civil).

En general, se entiende que la posición jurídica de los hijos en relación con el uso de la vivienda familiar atribuido a uno de los cónyuges en casos de crisis matrimoniales no se desenvuelve en el ámbito de los derechos patrimoniales, sino en el de los familiares. Esto no impide que, si así se acuerda en el convenio y el juez, en atención al interés más necesitado de protección, aprueba la medida acordada por los cónyuges, se atribuya, en consecuencia, el uso del domicilio familiar a los hijos menores, sin olvidar que «vivirán en compañía de su madre».

En los supuestos en que la atribución judicial del uso acceda al Registro, no cabrán inscripciones de los actos de enajenación o gravamen posteriores llevados a efecto, de forma unilateral, por el titular registral, sin el consentimiento del otro cónyuge o excónyuge; o, en su caso, autorización judicial. En el supuesto de contarse con el consentimiento del cónyuge titular del uso operará el art. 76 LH. En el presente caso, no procede la inscripción pretendida por el recurrente porque habiendo consentido el titular del derecho de uso la constitución de la hipoteca, en caso de ejecución de la misma, procederá su cancelación.

28-4-2026

B.O.E. 7-8-2026

Registro de La Carolina.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

La rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En relación con el defecto de forma relativo a que la instancia no tiene la firma legitimada ante notario ni ratificada ante la registradora, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo, en Resoluciones como las de 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 27 de julio de 2012, 4 de julio de 2013 y 10 de mayo de 2018, conforme a la cual toda instancia privada con la que se pretenda la modificación del Registro ha de llevar la firma legitimada notarialmente, o ser firmada en presencia del registrador y ello por exigencias del principio de seguridad jurídica, que impone la necesidad de identificar con plena certeza al firmante de la instancia.

Centrándonos en el defecto de fondo, esto es, que la instancia privada no es título válido para rectificar los asientos registrales, debe partirse del principio de la salvaguardia judicial de los asientos del Registro, conforme al

cual, mientras no se demuestre lo contrario, opera la presunción «iuris tantum» de exactitud y veracidad del contenido del Registro.

En el presente caso, el supuesto error que la recurrente considera producido en el Registro de la Propiedad deriva de inscripciones practicadas hace años por un registrador anterior a la actual que califica y se pretende su rectificación por la registradora actual conforme al artículo 217 de la Ley Hipotecaria por entender la recurrente que se trata de un error de concepto, el cual ha quedado probado con la documentación aportada junto con la instancia. Para resolver la cuestión planteada sería preciso, en primer lugar, acreditar la existencia de la inexactitud y acreditada esta, determinar la causa que la ha motivado. Partiendo de que, en su caso, el error se haya producido no al trasladar determinadas circunstancias de la escritura a la inscripción registral, sino en la calificación registral positiva de practicar la inscripción, debe considerarse que esta rectificación, si procediera, debe realizarse de conformidad con el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, al decir: «Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

29-4-2026

B.O.E. 7-8-2026

Registro de Mieres del Camino.

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 supuesto de hecho objeto de este expediente, este principio de prueba viene constituido por un plano tomado de la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea sobre el que se delimita la finca del opositor y del que resultaría el solape o invasión denunciada, pero sin estar georreferenciado ni venir apoyado en informe técnico que lo sustente. El registrador se limita a señalar en su calificación la existencia de las alegaciones, remitiéndose a las mismas y señalando, como fundamento jurídico de su calificación el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el cual reproduce parcialmente. La decisión del registrador adolece absolutamente de falta de motivación, pues se limita a poner de manifiesto la existencia de alegaciones y a remitirse al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues no concretan en qué grado o medida se produce la invasión de la finca colindante ni señalar qué razones o motivos le hacen dudar de la identidad de la finca.

29-4-2026

B.O.E. 7-8-2026

Registro de Sevilla nº 7.

DERECHO DE USO DE VIVIENDA EN LO PROCEDIMIENTOS DE SEPARACIÓN Y DIVORCIO:
DURACIÓN.

No procede inscribir el derecho de uso sin límite temporal.

Con carácter previo, antes de entrar en el fondo del asunto, y con relación al hecho de que la notificación de la calificación negativa se ha realizado fuera de plazo, reitera este Centro Directivo su doctrina relativa a los efectos de una calificación emitida fuera de plazo, la cual, no determina su nulidad, sino los efectos previstos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Tratándose de derechos de vida limitada, como es el derecho de uso, una de las circunstancias que debe concretarse por los interesados es su duración o término, ya sea esta fija o variable. Esta exigencia debe imponerse a todo tipo de documento que se presente en el Registro, ya tenga origen notarial, judicial o administrativo, siendo por ello objeto de calificación por parte del registrador, según lo establecido en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, al tratarse de un título judicial.

Llama la atención de este Centro Directivo que, aun reconociendo la recurrente que en los supuestos de custodia compartida resulta de aplicación el actual párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 96 (párrafo segundo en el momento de dictarse la sentencia), omita la interpretación que de forma reiterada han venido realizando los tribunales sobre dicho precepto, en relación con el uso de la vivienda familiar en los supuestos de custodia compartida, atribuyéndola al interés más necesitado de protección de los dos cónyuges pero bajo un límite temporal máximo.

En el presente caso, al otorgarse el convenio regulador se atribuye el uso de la vivienda familiar al hijo menor del matrimonio y a la madre, siendo compartida la guarda y custodia, dándose además la circunstancia de que, al tiempo de solicitar la inscripción registral del derecho, dicho hijo ya es mayor de edad. El carácter esencialmente temporal de este derecho implica que el mismo no pueda ser atribuido con carácter indefinido.

Para el supuesto de custodia exclusiva, haya o no acuerdo entre las partes, ésta Dirección General pretende ahora unificar su doctrina dada la disparidad de criterios mantenidos por la misma (vid., entre otras, las Resoluciones de 11 de enero de 2018 y de 2 de septiembre de 2025) y determinar la no inscribibilidad de la asignación del uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges en cuya compañía queden los hijos menores de edad sin establecimiento de un límite temporal determinado o determinable. Y ello, no por el hecho de que los hijos cuando se presenta el título a inscripción sean mayores de edad, pues ello permitiría la inscripción si los hijos fueran menores al tiempo de solicitarse o practicarse la inscripción, sino por el hecho de que conforme al principio de especialidad o determinación registral (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), todo derecho que pretende su acceso al Registro de la Propiedad -con independencia de que sea considerado como un derecho de carácter familiar tal y como es contemplado el derecho de uso de la vivienda familiar- debe de estar perfectamente diseñado y concretado en lo que a sus elementos personales y reales se refiere y por ello una de las circunstancias que debe concretarse en su duración o término ya sea este fijo o variable. Desde el punto de vista registral este criterio resultaría igualmente aplicable a los supuestos de custodia compartida de no existir la jurisprudencia del Tribunal Supremo que no permite en los supuestos de custodia

compartida que la asignación del uso de la vivienda familiar se haga a uno de los cónyuges por tiempo indefinido.

29-4-2026

B.O.E. 7-8-2026

Registro de Mijas nº 2.

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

No procede la inscripción de 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.

Es evidente, por tanto, la situación conflictiva sobre la titularidad y delimitación geográfica de la finca, la cual se refuerza si se visualiza la georeferenciación alternativa. Por tanto, en el presente caso, es evidente que la documentación aportada por los colindante alegantes contiene la información suficiente para que el registrador pueda analizar su alegación y determinar que, con la documentación aportada, queda acreditada la existencia de un indicio de controversia que impide la culminación con éxito de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como ha declarado la Resolución de 3 de septiembre de 2025. Acreditada la existencia de la discrepancia, no puede el registrador en sede de calificación, ni la Dirección General en sede de recurso, decidir cuál es la correcta georreferenciación de la finca, como declaró la Resolución de 20 de septiembre de 2024.

29-4-2026

B.O.E. 7-8-2026

Registro de Zafra.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DENEGACIÓN DE SU INICIACIÓN.

No procede denegarse la iniciación del expediente salvo: a) que la georreferenciación aportada por el promotor y cuya inscripción solicita invada otra georreferenciación que ya conste inscrita para otra finca registral. b) que invada la delimitación del dominio público deslindado, incluso aunque dicho

dominio público no estuviera debidamente inmatriculado. c) que claramente altere la identidad de la finca inscrita.

La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) «stricto sensu» solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, y que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.

No puede compartirse la posición de la registradora en cuanto a este punto, pues la certificación catastral descriptiva y gráfica señala el dato alfanumérico de la superficie de parcela a través de un redondeo, al alza o a la baja, de la superficie en decímetros cuadrados que resultan de las coordenadas georreferenciadas de la parcela, algo fácilmente comprobable descargando, a través de la Sede Electrónica de Catastro, el correspondiente archivo GML de la parcela catastral 7166322QC0676N0001BF, que arroja una cabida de 126,23 metros cuadrados (cifra sustancialmente idéntica a la consignada en la escritura calificada).

Es doctrina reiterada (cfr. «Vistos») de este Centro Directivo que el juicio por el que el registrador califica las posibles dudas sobre la identidad de la finca inscrita y la representación gráfica aportada no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el caso que nos ocupa, la registradora funda sus dudas de identidad en la existencia de alteraciones en la cartografía catastral en la finca objeto del procedimiento y en la colindante afectantes a sus respectivas cabidas, con una alteración asimismo en la geometría del lindero común a ambas que podría evidenciar que con la inscripción pretendida pudiera pretender encubrirse una operación de modificación de entidades hipotecarias.

La Resolución de 27 de octubre de 2025 señaló que no procedería la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en aquellos casos en que su tramitación estuviera condenada al fracaso, pudiendo apreciarse dicha circunstancia en los siguientes supuestos: a) que la georreferenciación aportada por el promotor y cuya inscripción solicita invada otra georreferenciación que ya conste inscrita para otra finca registral. b) que invada la delimitación del dominio público deslindado, incluso aunque dicho dominio público no estuviera debidamente inmatriculado. c) que claramente altere la identidad de la finca inscrita.

La existencia de diversas alteraciones en la cartografía catastral atribuyendo a la finca objeto del procedimiento incluso una mayor cabida que aquélla cuya inscripción se pretende, la circunstancia de no poder imputar la superficie del exceso íntegramente a la finca colindante (o lo que es igual, no poder determinar que el exceso se hace íntegramente a costa de aquélla) y el hecho de que el propietario de la finca colindante pueda solicitar en cualquier momento la inscripción de su propia base gráfica que, no debe obviarse, está constituida por la propia cartografía catastral (cfr. artículo 10 de la Ley Hipotecaria), deben conducir a mantener en el presente caso la doctrina anteriormente expuesta, puesto que no se da esa situación evidente que determine que sea improcedente la tramitación del expediente.

4-5-2026

B.O.E. 7-8-2026

Registro de Villanueva de la Serena.

TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE: NO ES EQUIVALENTE A UN PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.

El acuerdo homologado judicialmente entre acreedor y deudor hipotecario no es equiparable a un decreto de adjudicación y no puede afectar a titulares de cargas posteriores.

El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En este sentido, hay que tener en cuenta que la transacción acordada se concreta y materializa en la formalización de un negocio jurídico de dación en pago y que la dación en pago no es más que «un contrato oneroso en el que existe cesión de una cosa a cambio de la extinción de una deuda» (vid. Resolución de 13 de septiembre de 2012).

No son las mismas las previsiones legales para garantizar la protección de los terceros en un caso de dación en pago que las que se prevén en los procedimientos judiciales de ejecución ordinaria o directa de la hipoteca o en el caso de la venta notarial. Tales previsiones en el caso de la dación en pago son sencillamente inexistentes (como antes de dijo, se trata de una figura negocial carente de regulación propia y específica), de donde se desprende, según lo antes razonado, la connatural ausencia de efecto ofensivo frente a terceros del debatido acuerdo transaccional de dación en pago, fuera del círculo de los contratantes y sus herederos (artículo 1127 del Código civil). En el presente caso, constan anotados embargos en el Registro con posterioridad a la hipoteca que grava la finca y cuyos titulares no han sido parte en la ejecución, pues no se les ha practicado notificación alguna, ni pudieron conocer que la hipoteca se encontraba en ejecución, ya que no se extendió la nota marginal del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Estos terceros no han tenido la oportunidad de participar en la ejecución, lo que es un obstáculo calificable con base en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Por todo ello, no cabe acoger favorablemente la pretensión impugnativa del recurrente, pues por un lado, de tratarse de una simple transacción consiste en dación en pago homologada judicialmente, 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, y por otro, la cancelación de las cargas posteriores a la inscripción de la hipoteca que garantiza el préstamo saldado mediante la dación en pago de la finca hipotecada no encuentra amparo en nuestro vigente Derecho positivo, ni resulta compatible, en ausencia de la conformidad de sus titulares -o de trámites equivalentes a los previstos legalmente para la salvaguarda de tales derechos en el caso de las ejecuciones judiciales o extrajudiciales de la finca hipotecada-, con el principio de tutela judicial efectiva del derecho de los titulares de tales cargas, titulares que ni han podido ejercitar sus derechos a pagar la deuda y subrogarse en la posición del acreedor, ni han podido intervenir en la subasta, ni obtener, en su caso, el sobrante sobre el precio del remate, dada la conclusión del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados en virtud del acuerdo transaccional alcanzado entre ejecutante y ejecutado, ni finalmente han prestado su consentimiento o conformidad a dicho acuerdo que, por consiguiente, no les resulta oponible en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

B.O.E. 7-8-2026

Registro de Denia nº 2.

NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: ES ÚNICO PARA CADA UNIDAD.

No cabe solicitar la modificación del NRUA.

Por el contrario, en el supuesto que motiva el presente expediente, el interesado no pretende solicitar modificación alguna del número de registro único de alquiler ya asignado, sino simplemente solicitarlo de nuevo, lo cual, como ya se ha señalado, no es posible, ya que «cada unidad solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento», conforme al artículo 9.5 del Real Decreto 1312/2024. En consecuencia, el título presentado no puede dar lugar a ninguna operación inscribible, lo que justifica la denegación del asiento de presentación.

5-5-2026

B.O.E. 7-8-2026

Registro de Calafell.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: SUSTENTADA EN UN ERROR.

Sustentándose la nota de calificación en un presupuesto fáctico claramente erróneo, procede la estimación del recurso.

Como determina de manera terminante el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso «deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». En el expediente examinado, la nota de calificación atribuye indubitadamente la situación concursal, y la consiguiente carencia de capacidad, a la parte adquirente. Esta afirmación constituye un error fáctico contrario al propio contenido del título presentado, de cuyos apartados I y V de la exposición resulta que son los transmitentes quienes están en situación legal de concursados. Sustentándose la nota de calificación en un presupuesto fáctico claramente erróneo, procede la estimación del recurso.

5-5-2026

B.O.E. 7-8-2026

Registro de Tegui.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No cabe practicar asiento de presentación de una instancia que solicita el levantamiento del velo de una sociedad.

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 (...)».

Mediante el escrito presentado pretende el recurrente el levantamiento del velo societario y se declare la nulidad de las transmisiones realizadas por una sociedad al haberse dictado una sentencia que declara la nulidad de determinadas participaciones sociales. Sin embargo, como ha señalado reiteradamente esta Dirección General, para que se levante el velo societario en el ámbito registral se precisa que una resolución judicial así lo declare salvo en los supuestos previstos en los artículos 20.6.º de la Ley Hipotecaria y 170 de la Ley General Tributaria. Por lo que se refiere a la rectificación del Registro en lo relativo a la inscripción practicada a favor de don J. M. R. S. y doña M. A. R. S. (50 %) deberá instarse el correspondiente procedimiento judicial contra los titulares registrales por el que se declare la nulidad del asiento practicado y se orden su cancelación.

5-5-2026

B.O.E. 7-8-2026

Registro de Valencia de Don Juan.

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

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

Debe recordar esta Dirección General que finca registral y parcela catastral son conceptos diferentes y autónomos. La ley mantiene la sustantividad y autonomía propia de ambos conceptos. La parcela catastral puede venir determinada por una mera realidad física, que revela una capacidad económica. La finca registral, como unidad del seguro mercado inmobiliario, sólo opera cuando los actos de transformación de esa realidad física se hacen con los requisitos adecuados para ello y se inscriben en el Registro de la Propiedad.

La segunda cuestión es de carácter formal y se refiere al contenido de la nota y del informe de la registradora en defensa de la nota. Respecto de la nota de calificación, la registradora debe expresar cuáles son los trámites esenciales del procedimiento registral, entre ellos debe identificarse la finca registral respecto de la que se ha solicitado la práctica de algún asiento, la cual no se identifica en la nota de calificación recurrida. Respecto al contenido del informe, debe hacerse una apreciación formal y procedimental. Desde un punto de vista formal, el contenido del informe del registrador en defensa de la nota, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 13 de septiembre de 2005, debe integrar un informe relativo a los trámites esenciales del expediente. Desde un punto de vista procedimental, la registradora trata de fundamentar su juicio de identidad en el informe en defensa de la nota, cuando ese no es el trámite procedimental adecuado para hacerlo.

La tercera cuestión es también de carácter procedimental, pues procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2025 (vid., por todas) por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la 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.

En el presente caso, la nota de calificación, aunque podría estar más desarrollada, se explica bien en el informe, basándose en la existencia de una pared divisoria, que no respeta la delimitación catastral, razón básica para la registradora para mantener su calificación. Pero en el presente caso, la registradora considera que se está invadiendo la cartografía catastral, por lo que realiza una argumentación jurídica en apoyo de sus dudas sobre la identidad de la finca. Es el promotor el que debería haber justificado mediante el análisis del contenido registral y la evolución de la parcela sobre el terreno, o mediante al acceso a la cartografía histórica del Catastro, si la linde divisoria del Catastro actual no fuera correcta.

27-4-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Ocaña.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No es el recurso el mecanismo para rectificar asientos ya practicados.

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación 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.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 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.

27-4-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Valencia nº 16.

OPCIÓN DE COMPRA: EJERCICIO UNILATERAL.

Es admisible el ejercicio unilateral de la opción, sin necesidad de la intervención del concedente del derecho, siempre que haya exacto cumplimiento de los requisitos pactados para la inscripción a favor del optante.

Este Centro Directivo ha admitido la inscribibilidad y eficacia del pacto de ejercicio unilateral de la opción, sin necesidad de la intervención del concedente del derecho, siempre que haya exacto cumplimiento de los requisitos pactados para la inscripción a favor del optante. Con carácter general, se admite la notificación por medio de burofax (cfr. Resolución de 14 de mayo de 2019), pero dada la trascendencia de los efectos resultantes del acto notificado (transmisión del dominio en ejercicio de derecho de opción), tal notificación debería haberse previsto como a realizar por conducto notarial.

La citada Resolución 14 de mayo de 2019 subrayó que el ejercicio unilateral de la opción constituye una excepción al principio general de bilateralidad contractual y que, por tal motivo, no cabe flexibilizar ni integrar los requisitos establecidos por las partes, sino que estos han de observarse con todo rigor. De esta premisa se deriva necesariamente que, si alguno de los requisitos pactados no se ha cumplido, el ejercicio unilateral de la opción no puede reputarse válido. Aplicando esta doctrina al presente caso, resulta determinante que no se ha efectuado la notificación exigida conforme a la opción de compra inscrita, extremo que el propio notario hace constar expresamente.

En el presente caso la notificación presencial ex artículo 202 del Reglamento Notarial (única que respecto de todas las condiciones definitivas de la venta se ha intentado) ha sido infructuosa. Este precepto reglamentario admite dos vías, con iguales efectos, al disponer que el notario, discrecionalmente y siempre que de una norma legal no resulte lo contrario, podrá efectuar las notificaciones y requerimientos enviando al destinatario la cédula, copia o carta por correo certificado con aviso de recibo; a lo que añade que siempre que no se utilice tal procedimiento el notario se personará en el domicilio o lugar en que la notificación o el requerimiento deban practicarse, según la designación efectuada por el requirente, dando a conocer su condición de notario y el objeto de su presencia al realizar la notificación. En los supuestos en que la persona con quien se haya entendido la diligencia de notificación presencial se niegue a hacerse cargo de la cédula de notificación y sea distinta del interesado o su representante, debe por tanto aplicarse el último inciso del artículo 203, según el cual: "Igualmente se hará constar cualquier circunstancia que haga imposible al notario la entrega de la cédula; en este caso se procederá en la forma prevista en el párrafo sexto del artículo 202"; y, por ende, «deberá enviar la misma por correo certificado con acuse de recibo, tal y como establece el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, o por cualquier otro procedimiento que permita dejar constancia fehaciente de la entrega".

27-4-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Madrid nº 27.

CONCESIONES ADMINISTRATIVAS: INMATRICULACIÓN.

Si las concesiones administrativas son objeto de inmatriculación en el Registro y constituyen fincas especiales, deben poder ser inmatriculadas aun cuando el bien inmueble en el que se ubica la concesión no haya sido objeto de inmatriculación.

Una concesión administrativa, que es el «acto administrativo en virtud del cual se crea sobre bienes de dominio público y a favor de un particular un

derecho subjetivo de uso, aprovechamiento o explotación exclusiva» (cfr. Resolución de 2 de septiembre de 2024), cuando recaiga sobre bienes inmuebles, puede acceder al Registro de la Propiedad. El artículo 60 del Reglamento Hipotecario establece en su párrafo primero que la inscripción de concesiones administrativas se practicará en virtud de escritura pública, y en los casos en que no se requiera el otorgamiento de ésta, mediante el título mismo de concesión, y deberá expresar literalmente el pliego de condiciones generales, el traslado de la Ley o resolución administrativa de concesión y las condiciones particulares y económicas.

El artículo 93.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece que «cualquiera que haya sido el procedimiento seguido para la adjudicación, una vez otorgada la concesión deberá procederse a su formalización en documento administrativo. Este documento será título suficiente para inscribir la concesión en el Registro de la Propiedad». Una norma similar se encuentra en la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

Si las concesiones administrativas son objeto de inmatriculación en el Registro y constituyen fincas especiales, deben poder ser inmatriculadas aun cuando el bien inmueble en el que se ubica la concesión no haya sido objeto de inmatriculación, siempre que se cumplan los principios hipotecarios de especialidad y determinación, en este caso la ubicación y descripción del aparcamiento que va a ser objeto de adecuación y sobre el que se ha concedido un derecho de explotación. Si constituyen fincas especiales es precisamente para que puedan ser inmatriculadas aun cuando no conste inmatriculado el inmueble a que se refieren. No puede hacerse recaer sobre el particular las consecuencias del incumplimiento por parte de la Administración de una obligación impuesta a ésta, y no se puede privar al particular de poder acudir a la protección que ofrece el Registro por medio de la inscripción de su derecho por el hecho de que la Administración haya incumplido su obligación de inscribir los bienes de su titularidad.

29-4-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Sant Cugat del Vallès nº 2.

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

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

En el presente caso, no puede ser concluyente el mero hecho de que la Registradora ostente la condición de socia de un club deportivo o club social, pues este mero título no le confiere la cualidad de administradora del mismo, ni puede deducirse que tenga un interés personal directo, máxime cuando ha suspendido la inscripción pretendida atendiendo a las alegaciones realizadas por los propietarios colindantes. Por lo demás, cabe recordar la reiterada jurisprudencia conforme a la cual la actuación en un procedimiento de un funcionario en quien concurre algún motivo de abstención, no implicará necesariamente la invalidez de los actos que se dictaren.

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, la Registradora suspende la inscripción solicitada, en base a las alegaciones formuladas por el colindante, quien alega que la entidad promotora ha invadido terrenos de su propiedad, lo que se pone de manifiesto en el aumento de la superficie de las parcelas catastrales con las que se corresponde la finca objeto del procedimiento y la correlativa disminución de superficie de la parcela con la que se corresponde la finca de los alegantes, aportando correos electrónicos y «whatsapp» que evidenciarían unas negociaciones entre ambas partes dirigidas a la adquisición a título oneroso de las porciones presuntamente invadidas, pero sin aportar justificación gráfica o informe técnico que concrete qué parte de su finca es objeto de invasión por parte de la representación gráfica alternativa que pretende inscribirse.

Efectivamente, como ha señalado esta Dirección General en Resolución de 24 de febrero de 2025, la existencia de una controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes, por pequeña que sea, puede servir de fundamento a una calificación negativa, sin que la misma pueda calificarse de temeraria, pues se apoya en el contenido del artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023.

29-4-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Granada nº 6.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.

Si, estando pendiente de despacho una escritura de compraventa, se presenta en el Registro un mandamiento de prohibición de disponer penal de fecha posterior a la escritura de compra, pero dictado como acto de comunicación procesal de una resolución judicial que ordenó dicha prohibición de disponer y se emitió con anterioridad a dicha escritura, debe suspenderse la inscripción de la compraventa.

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. - 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. No cabe duda de que, tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas, existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto.

Debe destacarse que el supuesto de hecho que ha motivado el presente recurso no guarda identidad de razón con el que dio lugar a la Resolución de este Centro Directivo de 10 de octubre de 2025. Debe determinarse si la fecha decisiva es la del mandamiento (posterior a la escritura) o la de la resolución judicial de la que este trae causa (anterior a la escritura). Resulta claro que la fecha a la que debe atenderse es la de la resolución que ordena la prohibición de disponer, y no al mandamiento que, en palabras de la resolución citada, proyecta extraprocesalmente dicho acto procesal. Por lo tanto, habiéndose ordenado la prohibición mediante resolución judicial de 30 de septiembre de 2025, dicha medida cautelar ya existía cuando, el día 4 de diciembre, el afectado vendió la finca objeto de dicha prohibición, ejercitando un poder de disposición del cual ya había sido privado en virtud de resolución judicial firme. En consecuencia, debe compartirse el criterio del registrador. La prohibición de disponer ordenada antes de la escritura de venta y presentada en el registro después impide la inscripción de la venta, salvo que medie resolución judicial autorizando expresamente dicha inscripción.

En conclusión, el presente recurso debe desestimarse. Si, estando pendiente de despacho una escritura de compraventa, se presenta en el Registro un mandamiento de prohibición de disponer penal de fecha posterior a la escritura de compra, pero dictado como acto de comunicación procesal de una resolución judicial que ordenó dicha prohibición de disponer y se emitió con anterioridad a dicha escritura, debe suspenderse la inscripción de la compraventa en tanto no medie autorización del juez de Instrucción que expresamente lo permita.

29-4-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Lugo nº 1.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No es el recurso el mecanismo para rectificar asientos ya practicados.

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

30-4-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Sevilla nº 17.

NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: DEPÓSITO DEL MODELO INFORMATIVO.

El registrador debe calificar la congruencia del modelo depositado con el tipo de uso autorizado.

El registrador ha de comprobar defectos como la no correspondencia con el uso asignado, o con el número de huéspedes permitido, siendo el plazo de calificación y subsanación el general de la legislación hipotecaria, pudiendo subsanarse mediante la solicitud de rectificación con aportación del correspondiente título habilitante que dé cobertura al nuevo número de huéspedes, pues el examen (calificación) del depósito tiene por finalidad comprobar que el mismo reúne todos los requisitos establecidos por el Real Decreto 1312/2024 y la Orden Ministerial VAU/1560/2025, siendo así el número máximo de personas alojadas un dato esencial del número de registro único de alquiler.

30-4-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Cartagena nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

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

30-4-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de El Campello.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

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

30-4-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de El Campello.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

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

30-4-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Cádiz nº 3.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.

Constando anotada una prohibición de disponer dictada por la Dependencia Regional de Recaudación de Cádiz de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, no cabe la inscripción de una certificación de adjudicación derivada de la ejecución de un gravamen anotado con anterioridad a dicha anotación sin la correspondiente autorización de la Agencia Tributaria que expresamente lo permita.

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. - 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. No cabe duda de que, tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas, existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto.

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 las prohibiciones de disponer penales o administrativas confluye un evidente componente de orden público, pues mediante ellas 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. En estos pasos, el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria se antepone a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario. Por ello, se produce así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición, sin que pueda argüirse que, en el momento de otorgar el acto en cuestión, el titular aún contaba con la correspondiente facultad de disposición, pues como ya señaló la Resolución de 21 de julio de 2017, las prohibiciones de disponer penales o administrativas no tratan de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tienden a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal. El referido cierre registral no solo afecta a los actos dispositivos voluntarios, sino también a las enajenaciones forzosas derivadas en un asiento anterior al de la prohibición de disponer.

Dicha doctrina debe también aplicarse a los actos de enajenación forzosa presentados en el Registro con posterioridad a la anotación de disponer, pero derivados de un asiento vigente con anterioridad a la misma, por ejemplo, una hipoteca o un embargo, en cuyo caso debe atenderse con especial detalle al tenor literal del artículo 145 del Reglamento Hipotecario. En particular, este precepto impone como requisito para la inscripción o anotación de actos dispositivos posteriores a la prohibición, que se trate de actos «basados en asientos vigentes anteriores al del dominio o derecho real objeto de la anotación». Retomamos aquí, por tanto, la doble diferenciación antes referida. En el caso de las prohibiciones de disponer de origen penal o administrativo, el cierre registral debe ser total, aun en el caso de enajenaciones forzosas basadas en asientos anteriores a la prohibición, debiendo ser el juez penal o la autoridad

administrativa quien, en su caso, autorice el reflejo registral de dicha adjudicación.

En el presente caso, sin embargo, la prohibición de disponer vigente sobre la finca ha sido ordenada por la Dependencia Regional de Recaudación de Cádiz de la Agencia Estatal de Administración Tributaria. En consecuencia, no procede siquiera analizar si el asiento de que la adjudicación trae causa es anterior o posterior al de dominio objeto de la prohibición de disponer, sino que, al tutelar estos intereses de orden público, prevalece el cierre registral absoluto y no será posible inscribir la referida adjudicación sin la correspondiente autorización judicial que expresamente lo permita, pues solo de este modo podrá ponderarse la oportuna tutela de todos los intereses en liza, tanto los de orden público que se enjuician en el procedimiento penal, como los del adjudicatario que participó en la subasta de una finca gravada por una prohibición de disponer de origen administrativo, ya anotada y vigente en el momento de la presentación de la adjudicación en el Registro de la Propiedad y, a mayor abundamiento, también en el momento de la expedición del acta de adjudicación y del mandamiento cancelatorio.

30-4-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Cádiz nº 3.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.

Constando anotada una prohibición de disponer dictada por la Dependencia Regional de Recaudación de Cádiz de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, no cabe la inscripción de una certificación de adjudicación derivada de la ejecución de un gravamen anotado con anterioridad a dicha anotación sin la correspondiente autorización de la Agencia Tributaria que expresamente lo permita.

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. - 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. No cabe duda de que, tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas, existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto.

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 las prohibiciones de disponer penales o administrativas confluye un evidente componente de orden público, pues mediante ellas 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. En estos

pasos, el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria se antepone a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario. Por ello, se produce así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición, sin que pueda argüirse que, en el momento de otorgar el acto en cuestión, el titular aún contaba con la correspondiente facultad de disposición, pues como ya señaló la Resolución de 21 de julio de 2017, las prohibiciones de disponer penales o administrativas no tratan de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tienden a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal. El referido cierre registral no solo afecta a los actos dispositivos voluntarios, sino también a las enajenaciones forzosas derivadas en un asiento anterior al de la prohibición de disponer.

Dicha doctrina debe también aplicarse a los actos de enajenación forzosa presentados en el Registro con posterioridad a la anotación de disponer, pero derivados de un asiento vigente con anterioridad a la misma, por ejemplo, una hipoteca o un embargo, en cuyo caso debe atenderse con especial detalle al tenor literal del artículo 145 del Reglamento Hipotecario. En particular, este precepto impone como requisito para la inscripción o anotación de actos dispositivos posteriores a la prohibición, que se trate de actos «basados en asientos vigentes anteriores al del dominio o derecho real objeto de la anotación». Retomamos aquí, por tanto, la doble diferenciación antes referida. En el caso de las prohibiciones de disponer de origen penal o administrativo, el cierre registral debe ser total, aun en el caso de enajenaciones forzosas basadas en asientos anteriores a la prohibición, debiendo ser el juez penal o la autoridad administrativa quien, en su caso, autorice el reflejo registral de dicha adjudicación.

En el presente caso, sin embargo, la prohibición de disponer vigente sobre la finca ha sido ordenada por la Dependencia Regional de Recaudación de Cádiz de la Agencia Estatal de Administración Tributaria. En consecuencia, no procede siquiera analizar si el asiento de que la adjudicación trae causa es anterior o posterior al de dominio objeto de la prohibición de disponer, sino que, al tutelar esta intereses de orden público, prevalece el cierre registral absoluto y no será posible inscribir la referida adjudicación sin la correspondiente autorización judicial que expresamente lo permita, pues solo de este modo podrá ponderarse la oportuna tutela de todos los intereses en liza, tanto los de orden público que se enjuician en el procedimiento penal, como los del adjudicatario que participó en la subasta de una finca gravada por una prohibición de disponer de origen administrativo, ya anotada y vigente en el momento de la presentación de la adjudicación en el Registro de la Propiedad y, a mayor abundamiento, también en el momento de la expedición del acta de adjudicación y del mandamiento cancelatorio.

30-4-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Mijas nº 2.

NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: VALIDEZ DEL ASIENTO.

No cabe solicitar la rectificación de un asiento ya practicado por vía del recurso.

El recurso no es cauce para la impugnación de asientos ya practicados, por lo que la única vía procedente en derecho para el interesado sería la de acudir a los tribunales, dada la salvaguardia de los asientos registrales que proclama el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria. Por supuesto,

también sería posible realizar una nueva presentación que diera inicio al procedimiento registral.

13-5-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Llanes.

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

No procede la inscripción de 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.

Cabe concluir, como hace el recurrente, que resulta contradictorio afirmar el carácter demanial del camino supeditando tal carácter a la inexistencia de una servidumbre de paso sobre la porción de territorio por la que transcurre el mismo. Y en cuanto a la oposición de la propietaria colindante, que no ve invadida su finca, se basa en la presunta invasión de una especie de camino de acceso, que como resulta de la Resolución de 20 de octubre de 2022, con la apariencia de una servidumbre de paso, pudiera tener un origen legal, no impidiendo que se pudiera lograr la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca objeto del expediente.

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; b) respecto a las fincas colindantes con dominio público, cuyo deslinde no consta en el Registro de la Propiedad, el registrador tramitará el expediente, pudiendo darse dos situaciones: i) que el expediente de deslinde esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota marginal de inicio del procedimiento de deslinde. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador, para aplicar el principio de protección del dominio público deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, con plano georreferenciado de la porción de superficie de dominio público invadida y solicitud de la práctica de la nota marginal para hacer constar el inicio del expediente de deslinde; 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; 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.

La aplicación de esta doctrina al caso concreto debe provocar, conforme establecieron las Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, que el registrador requiera a la Administración para que dicte la oportuna resolución de inicio de deslinde abreviado de la zona de dominio público presuntamente invadido, debiéndose proceder en base a lo establecido por la citada Resolución de 12 de junio de 2025, por lo que la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca dependerá de la actuación que adopte la Administración tras el requerimiento que deberá realizar el registrador.

13-5-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Madrid nº 54.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Se reitera la doctrina sobre el llamamiento de la herencia yacente, aunque en el caso debe tenerse en cuenta la eficacia de la nota marginal de la expedición de certificación en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina que este Centro Directivo ha venido manteniendo estos últimos años es que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente.

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente. Comienza el Tribunal reconociendo que, con carácter general, el registrador debe «verificar que la titular registral o, caso de haber fallecido, sus herederos (quienes según la información registral son titulares de derechos afectados por la sentencia objeto de inscripción), han tenido posibilidad de ser parte». A la vista de la señalada Sentencia este Centro Directivo debe modificar la doctrina para estos casos, y concluir que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: a) que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio, y b) que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal.

En el presente caso la demanda ejecutiva se dirigió de forma genérica contra los ignorados herederos del cotitular registral fallecido, sin adoptar ninguna de las prevenciones que la doctrina que se acaba de exponer exige para entender adecuadamente cumplido el requisito del tracto sucesivo. Sin embargo, en el presente caso no puede olvidarse que, cuando se practica la inscripción de la adjudicación hereditaria en favor de estos tres herederos, el 17 de julio de 2019, ya constaba en el Registro la existencia de un procedimiento de ejecución de la hipoteca que gravaba la cuota indivisa objeto de adjudicación hereditaria, dado que con fecha 5 de septiembre de 2011 se había practicado la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a que alude el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad, alcanzando valor de notificación formal y consecuentemente función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores al mismo conforme a lo dispuesto en los artículos 132.2.º y 134.1.º de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, como la adquisición hereditaria se practicó cuando ya constaba registralmente la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria a través de la correspondiente nota marginal, los herederos que inscribieron su derecho han de entenderse debidamente notificados y tuvieron la oportunidad de personarse para defender sus intereses y derechos en la ejecución. Así lo demuestra el hecho de que uno de dichos herederos compareció e intervino en el procedimiento, como resulta de la diligencia de ordenación de 2 de septiembre de 2020. El defecto ha de ser revocado.

13-5-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Cangas de Onís.

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

No procede la denegación de la inscripción de la base gráfica si no se argumenta motivadamente la existencia de 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 funda sus dudas en la circunstancia de haberse formulado alegaciones por el Ayuntamiento del lugar de situación de la finca, quien señala que con la base gráfica propuesta se pretende incorporar una franja de terreno de naturaleza demanial. Como señala el recurrente, el escrito de oposición no identifica siquiera de modo gráfico respecto de qué porción concreta del territorio se produce la invasión denunciada, tampoco aporta coordenadas de la franja de terreno invadida, ni resulta acto aprobatorio de deslinde, limitándose, en consecuencia, a una mera

oposición formal, sustentada en una presunta testifical de los vecinos de la zona, testimonios respecto de los que tampoco se tiene constancia.

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; b) respecto a las fincas colindantes con dominio público, cuyo deslinde no consta en el Registro de la Propiedad, el registrador tramitará el expediente, pudiendo darse dos situaciones: i) que el expediente de deslinde esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota marginal de inicio del procedimiento de deslinde. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador, para aplicar el principio de protección del dominio público deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, con plano georreferenciado de la porción de superficie de dominio público invadida y solicitud de la práctica de la nota marginal para hacer constar el inicio del expediente de deslinde; 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; 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.

La aplicación de esta doctrina al caso concreto debe provocar, conforme establecieron las Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, que el registrador requiera a la Administración para que dicte la oportuna resolución de inicio de deslinde abreviado y, al tiempo, aportar la representación gráfica georreferenciada de la zona de dominio público presuntamente invadido. 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. La absoluta falta de motivación de la calificación no puede devenir en detrimento de la Administración colindante que ha formulado su oposición de modo incompleto, cuando resulta ser preceptivo que el registrador requiera a la misma para que complete el sentido de sus alegaciones y, en su caso, inicie el procedimiento de deslinde abreviado, como resulta de los anteriores fundamentos de Derecho.

13-5-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Luarca.

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

No procede la denegación de la inscripción de la base gráfica si no se acredita la existencia de 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 caso que nos ocupa, el registrador funda sus dudas de identidad en el hecho de proceder la finca de división material, en que conlleva un exceso de cabida superior a un diez por ciento respecto de la que consta inscrita y a invadir la representación gráfica propuesta varias parcelas catastrales colindantes, como también así resulta del contraste de la misma sobre la ortofotografía aérea del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea.

El procedimiento que resulta también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello 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. En cuanto a la necesidad de rectificar previamente Catastro y el Inventario Municipal a efectos de excluir del mismo el camino del que ya ha afirmado el Ayuntamiento de Valdés que se trata de uno privado de servicio, también debe rechazarse.

Finalmente, respecto de la posibilidad, apuntada por el recurrente, de que exista un desplazamiento de la cartografía catastral con respecto a la ortofoto, dicha circunstancia puede inferirse de la consulta de la misma en la cartografía catastral. Ahora bien, como resulta de la Resolución de 17 de enero de 2025, dicha circunstancia debe acreditarse en la tramitación del expediente, mediante alegación del colindante notificado, que es quien ha de ratificar que la georreferenciación aportada que se pretende inscribir adolece de un desplazamiento catastral, al que ha de ser aplicable la doctrina de esta Dirección General, formulada desde la Resolución de 4 de noviembre de 2021, por la cual deberá aportarse un archivo GML con las coordenadas resultantes de la corrección del desplazamiento, sin que el mismo pueda impedir la inscripción, por tratarse de un defecto meramente técnico y no jurídico.

13-5-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Manresa nº 2.

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

No procede la inscripción de la base gráfica si se acredita la existencia de 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.

Es evidente situación conflictiva sobre la titularidad del cobertizo no se ha resuelto en vía judicial. Y esta cuestión impide culminar positivamente la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación de la finca 222. Por tanto, hay que concluir que la registradora ha realizado correctamente el análisis de la alegación del colindante, en su contenido y verosimilitud objetiva, para concluir que es congruente con ese análisis la conclusión de la existencia de un indicio de controversia. En el presente caso, es evidente que la documentación aportada por el colindante alegante contiene la información suficiente para que el registrador pueda analizar su alegación y determinar que, con la documentación aportada, queda acreditada la existencia de un indicio de controversia que impide la culminación con éxito de la tramitación del expediente del artículo 199.

14-5-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Villarcayo.

SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.

Reitera doctrina anterior.

Para determinar el concepto de «suelo contaminado» al que se refiere la Ley 7/2022, de 8 de abril, debe partirse de lo establecido en el artículo 2 (precepto que contiene una serie de importantes definiciones). Por consiguiente, no es ocioso recordar nuevamente que la norma en que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Razón por la cual, y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas), no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla.

Por contra, sí que se aplica el precepto en casos que por sí solos resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avala su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

14-5-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Marbella nº 3.

NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No procede la asignación del NRU si existe una cláusula que prohíbe la actividad.

El tenor de la citada disposición adicional necesariamente mira al futuro (un acuerdo a adoptar), y en el caso que nos ocupa existe una prohibición desde el año de 2002 que se matizó limitadamente en el año 2023 (en referencia a quienes en ese momento ya ejercieran dicha actividad). Prohibición que, por consiguiente, afectaría al solicitante, pues la fecha de inicio de su actividad es la que resulta de la licencia autonómica, y ésta, tal y como se ha indicado, es posterior al año 2023.

14-5-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Durango.

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: TRANSACCIÓN HOLOGADA JUDICIALMENTE.

Se reitera la doctrina sobre la inaptitud del auto de homologación como título inscribible.

La transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción. Ciertamente, el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado. Pero la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes; no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada.

18-5-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Amorebieta-Etxano.

DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS.

Manifestándose que el titular registral ha fallecido, tal extremo ha de acreditarse. Si la sentencia se dicta en rebeldía, debe resultar del título el transcurso de los plazos de la acción de rescisión.

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

También es conveniente señalar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que el escrupuloso respeto a la función jurisdiccional que ha de guardar el registrador, implica el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, sin que pueda entrar en el fondo de las mismas a la hora de proceder a su calificación. Ahora bien, hay que conciliar dicho respeto con el alcance de la calificación registral de los documentos judiciales, cuando existen obstáculos derivados del propio Registro, alguno de cuyos aspectos concurren en el supuesto objeto de este recurso.

Para extender asientos relativos a procedimientos seguidos contra los herederos del titular registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia de su fallecimiento, circunstancia que debe ser calificada por el registrador. Por lo tanto, una vez el juez haya admitido la demanda, será suficiente que se refleje en la propia resolución judicial la fecha del fallecimiento del causante, sin perjuicio de que, si ese dato no consta, como sucede en este caso, pueda obtenerse mediante una diligencia de adición o mediante la aportación del certificado de defunción.

Respecto del segundo de los defectos objeto de impugnación ha de traerse a colación la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de resoluciones judiciales dictadas en rebeldía de la parte demandada. El transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complemente, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto. En el supuesto de este expediente, únicamente consta en el título calificado la firmeza de la resolución judicial sin que conste referencia alguna sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión, por lo que el defecto debe igualmente confirmarse.

18-5-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Madrid nº 35.

ARRENDAMIENTO: CANCELACIÓN ORDENADA POR EL JUEZ.

Resulta evidente que una vez declarado extinto el arrendamiento debe cancelarse la inscripción que lo publica.

Procede preguntarse por los efectos que sobre los arrendamientos inscritos despliegan las resoluciones judiciales dictadas en procedimientos de desahucio o en incidentes posesorios en el seno de ejecuciones sobre inmuebles, como los de los artículos 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Tanto el juicio verbal de desahucio como el incidente regulado en artículos 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conllevan una valoración por el órgano judicial de los títulos esgrimidos por el arrendatario dando, en ambos, audiencia al arrendatario, y declarado el desahucio por impago, o por falta de título del arrendatario, o bien decretada judicialmente la ausencia de derecho a permanecer en el inmueble del arrendatario, en el incidente del 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe procederse a la cancelación de su inscripción. Tal ha sido el criterio esgrimido por este Centro Directivo de manera reiterada. Aunque el mandamiento de cancelación de cargas derivado de la propia ejecución

de hipoteca no ordena cancelar expresamente la inscripción del arrendamiento, la interpretación de los documentos presentados siempre debiera ser integradora.

En supuestos como el recurrido, al haberse dictado auto firme declarando la falta de derecho a permanecer en el inmueble del arrendatario, no podemos sino concluir en que esta resolución supone, sin duda alguna, la decadencia o extinción del arrendamiento contratado. Por tanto, siguiendo la anterior reflexión, resulta evidente que una vez declarado extinto el arrendamiento debe cancelarse la inscripción que lo publica.

18-5-2026

B.O.E. 8-8-2026

Registro de Icod de los Vinos.

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.

No se advierte una verdadera interrupción de tracto, pues el promotor del expediente ha adquirido directamente de los actuales titulares registrales.

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

El procedimiento para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del Registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del documento calificado, puede accederse a la inscripción.

Se considera que se produce interrupción del tracto cuando existen varios títulos pendientes de inscripción, de ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral, ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es documentar y aportar el título de adquisición. En el caso de este expediente no se advierte una verdadera interrupción de tracto, pues el promotor del expediente ha adquirido directamente de los actuales titulares registrales.

4-5-2026

B.O.E. 10-8-2026

Registro de Badajoz nº 3.

CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE LA SITUACIÓN CONCURSAL.

Hasta que no salga del patrimonio del concursado por enajenación de la misma cumpliendo los requisitos legales, no podrán extinguirse la referencia a la situación concursal.

Respecto de si fue procedente la práctica del reflejo registral de la situación de apertura del concurso, así como la apertura de la fase de liquidación y el plan de liquidación, esta Dirección General debe recordar que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) por lo que esta Dirección General debe abstenerse de realizar cualquier pronunciamiento respecto de la extensión de los referidos asientos.

Ahora bien, configurada la situación concursal como una situación que afecta, entre otras, a las facultades dispositivas del deudor puede llegarse a la conclusión, por parte de esta Dirección General, de que, hasta que no salga del patrimonio del concursado por enajenación de la misma cumpliendo los requisitos legales, no podrán extinguirse la referencia a la situación concursal en la que se encuentra el titular. Será en el momento de practicarse la inscripción de la transmisión o de expedirse certificación -una vez verificada la transmisión- y siempre que se hayan cumplido los requisitos legales.

13-5-2026

B.O.E. 10-8-2026

Registro de Montblanc.

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

La publicidad registral está institucionalmente prevista para la investigación jurídica, patrimonial y económica, no para la obtención de datos personales o laborales de quienes prestaron servicios en el Registro.

Aun partiendo del principio general de publicidad, el contenido del Registro sólo ha de ponerse de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y dicho interés ha de justificarse ante el registrador o registradora, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información. Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador debe calificar, en primer lugar, si procede expedir la información atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, la existencia de un interés legítimo; y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral puede incluir o debe excluir de dicha información.

El artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario dispensa del requisito de interés directo cuando el solicitante actúa debidamente autorizado por el titular registral. La acreditación del interés legítimo mediante la autorización del titular no opera como título que desplace la aplicación de la normativa de protección de datos personales, cuya observancia corresponde al registrador o registradora con carácter independiente. Ahora bien, siendo el propio titular registral quien autoriza la expedición de la publicidad, no hay inconveniente en proporcionar dicha información, respecto de los titulares anteriores, pero únicamente respecto de aquellos datos que no estén protegidos por la Ley de Protección de Datos de carácter personal.

La publicidad registral está institucionalmente prevista para la investigación jurídica, patrimonial y económica, no para la obtención de datos personales o laborales de quienes prestaron servicios en el Registro, ajenos por completo al objeto de la institución hipotecaria.

13-5-2026

B.O.E. 10-8-2026

Registro de Adeje.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No puede pretenderse en vía de recurso discutir la validez de asientos ya practicados.

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación 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.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (cfr. artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

13-5-2026

B.O.E. 10-8-2026

Registro de Santiago de Compostela nº 1.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No puede pretenderse en vía de recurso discutir la validez de asientos ya practicados.

Procede recordar que no compete a este Centro Directivo pronunciarse sobre la posible nulidad de un título ni de las inscripciones ya practicadas que pudieran haber dado lugar, siendo materia reservada al poder judicial conforme a las previsiones contenidas en el propio artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria. Si la recurrente estima que la inscripción del crédito hipotecario no debió practicarse por nulidad radical del mismo, puede acudir a la vía judicial, no siendo el recurso ante esta Dirección General el medio hábil para obtener dicha cancelación.

13-5-2026

B.O.E. 10-8-2026

Registro de Molina de Segura nº 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: INVASIÓN DE GEORREFERENCIACIÓN YA INSCRITA.

Invadiendo la georreferenciación aportada la georreferenciación inscrita de otra finca colindante, el resultado de la calificación, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, solo puede ser de denegación de la tramitación del expediente.

Se presume que las fincas con georreferenciación inscrita existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo, como se desprende del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 10.5 de la Ley Hipotecaria. Y que, una vez inscrita, la georreferenciación está bajo la salvaguardia de los tribunales, y para su rectificación se precisará el consentimiento del titular registral o resolución judicial dictada en procedimiento en que éste haya sido parte, por aplicación del artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria. Por ello, invadiendo la georreferenciación aportada la georreferenciación inscrita de otra finca colindante, el resultado de la calificación, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, solo puede ser de denegación de la tramitación del expediente.

13-5-2026

B.O.E. 10-8-2026

Registro de La Unión 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.

13-5-2026

B.O.E. 10-8-2026

Registro de Jijona.

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

No procede la inscripción de la base gráfica si se acredita la existencia de 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 para fundar jurídicamente las dudas de identidad en la existencia de una posible controversia entre las partes, citando toda la doctrina al respecto de esta Dirección General. Por ello, resulta clave para resolver el presente recurso, determinar si el registrador ha realizado correctamente el análisis de la alegación del colindante, en su contenido y verosimilitud objetiva, para concluir que es congruente con ese análisis la conclusión de la existencia de un indicio de controversia. Por tanto, el informe técnico aportado por la colindante alegante, contiene la información suficiente para que el registrador pueda analizar su alegación y determinar si con la documentación aportada queda acreditada la existencia de un indicio de controversia que impide la culminación con éxito de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

13-5-2026

B.O.E. 10-8-2026

Registro de Las Rozas nº 1.

PUBLICIDAD FORMAL: CERTIFICACIÓN NEGATIVA.

Sólo resulta posible cuando el registrador dispone de elementos descriptivos o gráficos suficientes para establecer, con la certeza debida, la correspondencia entre la realidad física y la registral.

Mediante la certificación registral el registrador acredita el contenido de los libros registrales a su cargo. La certificación negativa, en cuanto modalidad de aquella, tiene por objeto acreditar la inexistencia de un determinado asiento o la falta de constancia registral de un dato o circunstancia, siempre que el objeto de la certificación pueda ser delimitado con la precisión necesaria y resulte verificable para el registrador con la certeza exigible a la fe pública registral.

Y a tal efecto, se aprecia que la petición de los interesados comprende, en realidad, dos extremos diversos: de una parte, que las referencias catastrales 4210305VK2941S y 4408101VK2940N no constan incorporadas a la descripción de finca registral alguna; de otra, que los terrenos que la cartografía catastral asigna a los inmuebles con tales referencias catastrales no forman parte ni pertenecen a finca registral inscrita alguna. El primero de dichos extremos se refiere estrictamente al contenido de los libros e índices y es, en principio, susceptible de comprobación registral. El segundo, en cambio, trasciende de la mera constatación tabular y exige un verdadero juicio de identidad física sobre la correspondencia entre las parcelas catastrales y las fincas inscritas, lo que sólo resulta posible cuando el registrador dispone de elementos descriptivos o gráficos suficientes para establecer, con la certeza debida, la correspondencia entre la realidad física y la registral.

En el presente caso, las circunstancias que concurren en el historial de la finca 3.043, expresamente mencionada por el solicitante de la certificación, justifican objetivamente la imposibilidad apreciada por el registrador para emitir una certificación negativa concluyente. Por todo ello, la calificación debe ser confirmada en cuanto niega la posibilidad de certificar, con el alcance pretendido por el recurrente, que los terrenos correspondientes en cartografía catastral a esas dos referencias catastrales indicadas no formen parte de finca registral alguna. Tal afirmación excedería de lo que resulta directamente de los libros e índices y requeriría un juicio de identidad física que, en las circunstancias concurrentes, no puede ser emitido con la certeza exigible.

14-5-2026

B.O.E. 10-8-2026

Registro de Pontevedra nº 2.

C.I.F. REVOCADO: EFECTOS.

La revocación del CIF cierra el Registro con independencia de cuando se otorgara el título.

El titular de un número de identificación fiscal revocado podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

Alega el recurrente que, al tiempo del otorgamiento, el número de identificación fiscal de la vendedora estaba en vigor. Pero la prohibición que impone la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria antes referida es terminante: la publicación de la revocación del número de identificación fiscal «en el "Boletín Oficial del Estado" implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal (...)».

14-5-2026

B.O.E. 10-8-2026

Registro de Talavera de la Reina nº 2.

NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: TRACTO SUCESIVO.

Es necesario que el solicitante tenga inscrita a su nombre la finca.

Resulta evidente que hasta la fecha no ha tenido lugar la inscripción de la cadena de títulos hasta llegar a la solicitante de la asignación (recurrente ahora); que alega ser propietaria material en base a un documento privado de compraventa, pero que únicamente devendría titular registral tras la práctica de la inscripción correspondiente. Es por consiguiente ineludible, inscribir la cadena de transmisiones en aplicación del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), que acertadamente ha aplicado el registrador en su calificación.

14-5-2026

B.O.E. 10-8-2026

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.

14-5-2026

B.O.E. 10-8-2026

Registro de Arteixo.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: INICIACIÓN.

La duda expresada por el registrador en la nota de calificación no es de la entidad suficiente como para no dar inicio al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

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.

Esta Dirección General no considera que en el presente caso exista un supuesto de segregación encubierta, inmatriculación de parte no inscrita para su posterior agrupación a finca inscrita. En el presente caso, la duda expresada por el registrador en la nota de calificación no es de la entidad suficiente como para no dar inicio al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notificando a los colindantes, entre ellos al titular de la parcela 190, para que pueda formular alegaciones, si así conviene a su derecho, sin perjuicio de la calificación registral que proceda, a juicio del registrador, a la vista del resultado de la tramitación.

14-5-2026

B.O.E. 10-8-2026

Registro de Armilla.

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

Es necesario que el solicitante obtenga la pertinente autorización de la comunidad.

Debe confirmarse el criterio del registrador, pues 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 arto 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.

14-5-2026

B.O.E. 10-8-2026

Registro de Málaga nº 10.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

Es necesario presentar a liquidación también la diligencia complementaria de rectificación.

Son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación con los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal -como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)-, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, debe tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes -en este caso, autonómicos- los que podrán manifestarse sobre ello al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

Como pone de relieve el registrador tanto en la nota de calificación, lo que se ha acreditado es la presentación a liquidación de la escritura originaria, no de la diligencia complementaria de rectificación, que es la que motiva la presente nota de suspensión de la calificación.

14-5-2026

B.O.E. 11-8-2026

Registro de Arteixo.

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

No procede la inscripción de la base gráfica si se acredita la existencia de dudas sobre la identidad de la finca.

En el presente caso, el registrador omite en el informe los aspectos procedimentales esenciales por los que ha atravesado el procedimiento registral en el que se ha emitido la nota de calificación recurrida, que deben relacionarse para la Dirección General pueda calificar la regularidad del expediente. Ahora bien, la falta de este informe no impide la continuación del recurso, conforme al párrafo octavo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

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

Ciertamente, la fundamentación del registrador es escueta y se remite a la alegación formulada por el colindante, pero como esta se ha puesto a disposición de la promotora del expediente, la recurrente ha dispuesto de toda la información necesaria para preparar el expediente, por lo que no puede alegarse indefensión. Es evidente que la documentación aportada por el colindante alegante contiene la información suficiente para que el registrador pueda analizar su alegación y determinar que, con la documentación aportada, queda acreditada la existencia de un indicio de controversia que impide la culminación con éxito de la tramitación del expediente del artículo 199.

18-5-2026

B.O.E. 11-8-2026

Registro de Valoria la Buena.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: ORDEN DE CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS.

Ha de revocarse la decisión de la registradora de suspender la calificación de los asientos de presentación posteriores, pues no se refieren a la misma finca registral que los documentos con asiento de presentación anteriores.

La suspensión de la calificación de un documento por existir otro asiento de presentación anterior y vigente solo procede cuando ambos documentos se refieran a la misma finca o parte de ella. En el presente caso, la propia registradora explica que cada asiento de presentación se refiere a una finca diferente, aunque todas ellas son tramos sucesivos de una misma autovía, y conjuntamente comparten una misma representación gráfica catastral. Por lo tanto, ha de revocarse la decisión de la registradora de suspender la calificación de los asientos de presentación posteriores, pues no se refieren a la misma finca registral que los documentos con asiento de presentación anteriores. Lo procedente hubiera sido calificar todos y cada uno de dichos documentos, cada uno con sus propios defectos específicos, en función de la finca, la que se refiera cada uno, y quizá compartiendo entre todos ellos el defecto común de que ninguno de ellos aporta la georreferenciación específica de la porción de finca expropiada que pretende inscribir. O bien, si la registradora estima que en realidad se trata de un mismo procedimiento registral integrado por varios documentos y con varios asientos de presentación, debió realizar una calificación conjunta de todos esos documentos.

18-5-2026

B.O.E. 11-8-2026

Registro de Campillos.

OBRA NUEVA: REQUISITOS.

Deben cumplirse, desde el punto de vista sustantivo, los requisitos del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, en relación con el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Y desde el punto de vista registral, los requisitos exigidos por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria y la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Estando la finca inscrita por cuotas, en comunidad romana, debe solicitarse la inscripción de la declaración de obra nueva por los copropietarios que representen la mayoría de los intereses de la comunidad, conforme al artículo 398 del Código Civil, para confirmar con su consentimiento que la cuota que les corresponde en la obra nueva. Así se desprende también del artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

Ninguno de los criterios del artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria se cumple en el presente caso. En primer lugar, existe un cambio de localizadores, pues la finca registral 13.255 se ubica en el paraje (...) a la salida de (...), mientras que ahora se ubica en la calle (...) de Campillos. Dicha modificación implica un cambio en la naturaleza del suelo, que presupone un acto de ordenación urbanística, que no ha tenido acceso a Registro, por lo que debe acreditarse la regularidad urbanística del mismo por parte del Ayuntamiento de Campillos, como exige la registradora, por lo que el defecto debe ser confirmado.

Por tanto, deben cumplirse, desde el punto de vista sustantivo, los requisitos del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, en relación con el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Y desde el punto de vista registral, los requisitos exigidos por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria y la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para rectificar la superficie de la finca, como requisitos necesario para inscribir la georreferenciación de la finca y que el registrador pueda comprobar la íntegra ubicación de la obra nueva declarada íntegramente en el terreno de la finca sobre la cual se declara, como exige esta Dirección General en reiteradas Resoluciones, desde la de 24 de junio de 2025, reiterada por otras, como la de 3 de octubre de 2025.

18-5-2026

B.O.E. 11-8-2026

Registro de Arnedo.

OBRA NUEVA: SOBRE DOS FINCAS REGISTRALES.

No es posible inscribir una edificación que se reconoce y declara estar ubicada a caballo entre dos fincas registrales distintas.

El presente recurso se centra en dilucidar si, ante la presentación de una escritura de declaración de una obra nueva que se ubica sobre dos fincas registrales ya existentes pertenecientes a dos términos municipales diferentes (El Villar de Arnedo y Pradejón) y a distintos distritos hipotecarios (Arnedo y Calahorra, respectivamente), resulta preceptiva la agrupación previa de dichas fincas para lograr su inscripción.

Si estuviéramos ante el supuesto de una única finca registral que se extiende sobre dos términos municipales, no sería necesario que el titular de la finca única efectúe voluntariamente agrupación alguna de dos fincas distintas

(pues sólo habría una única finca), sino que la unificación de dos folios registrales de la finca única habría de entenderse solicitada tácitamente, y procederse a ella por razones imperativas de organización registral.

Sin embargo, en el caso que nos ocupa, no estamos ante ese primer supuesto contemplado de una única finca registral que se extiende sobre dos términos municipales, sino ante el segundo supuesto de dos fincas registrales distintas, colindantes entre sí, cada una íntegramente situada en un término municipal distinto. Siendo ello así, es claro que no procede ningún traslado ni unificación de folios registrales, salvo que el titular voluntariamente otorgara un negocio de agrupación de dos fincas distintas.

Como también es claro que, si voluntariamente no quiere o no conviene a sus intereses formalizar tal agrupación, no es posible inscribir una edificación que se reconoce y declara estar ubicada a caballo entre dos fincas registrales distintas, salvo que (y no es el caso) cada parte de edificación tuviera sustantividad y posibilidad de aprovechamiento y utilización independiente. Y que, si se permitiera la inscripción de la edificación sin agrupar previamente las fincas sobre las que se ubica aquélla, se permitiría que en el futuro una de las fincas pudiera ser transmitida de forma independiente, dejando la edificación en una situación de indefinición jurídica y fáctica consistente en un edificio con dueños distintos sobre suelos distintos sin régimen de propiedad horizontal ni posibilidad de fraccionamiento y aprovechamiento independiente de cada parte de edificación. Y ello sería contrario a las exigencias del principio de especialidad.

18-5-2026

B.O.E. 11-8-2026

Registro de Novelda.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: PACTOS OBLIGACIONALES.

Interpretadas las cláusulas del convenio regulador relativas a la declaración de que la finca pertenece a los dos cónyuges por partes iguales y al acuerdo para su venta como meramente obligacionales, estas no pueden ser objeto de inscripción en el Registro.

Ha de tenerse en cuenta que la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial, ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hacen referencia, entre otros extremos, a la calificación registral de la congruencia de la resolución con el procedimiento en que se ha dictado y de los obstáculos derivados de la legislación registral.

En el caso de este expediente, como ya se ha expuesto el convenio no contiene liquidación alguna de régimen económico-matrimonial, pues así lo expresa el propio convenio. Ni siquiera se trata de la disolución de una comunidad sobre una finca que perteneciese a ambos. Del convenio solo resulta la simple manifestación de los entonces cónyuges de que la finca pertenece a ambos, por partes iguales, y de que acuerdan proceder a su venta por un determinado precio, comprometiéndose a repartir entre ellos por partes iguales el importe que obtengan de la venta. Por ello, caracterizadas e interpretadas las cláusulas del convenio regulador relativas a la declaración de que la finca pertenece a los dos cónyuges por partes iguales y al acuerdo para su venta como meramente obligacionales, estas no pueden ser objeto de inscripción en el Registro.

En cuanto al segundo defecto señalado por la registradora en su nota de calificación, este también debe ser conformado. Esta indica en su nota que consta en el historial registral que ya se inscribió la adjudicación de la finca a favor de doña E. A. C. con carácter privativo por liquidación del régimen económico matrimonial de esta y don V. V. S., por lo que no se puede pretender, por impedirlo los principios hipotecarios de prioridad y de tracto sucesivo, la inscripción a favor de ambos por medio del convenio regulador si la liquidación de la sociedad conyugal existente antes entre ambos fuese la causa de la adjudicación por mitad.

19-5-2026

B.O.E. 11-8-2026

Registro de Lleida nº 1.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No puede pretenderse en vía de recurso discutir la validez de asientos ya practicados.

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, por lo que atañe al presente caso, la forma de practicar los asientos o la aplicación del arancel a las operaciones registrales practicadas, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.

Conforme a esta reiterada doctrina, en el presente caso debe concluirse que el recurso no puede prosperar en relación con la pretensión contenida en el mismo, pues practicados los correspondientes asientos registrales los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

19-5-2026

B.O.E. 11-8-2026

Registro de Torre Vieja nº 3.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Es preciso el consentimiento de los titulares registrales que quedarían afectados por la rectificación y cancelación pretendida o, en su defecto, resolución judicial que lo ordene expresamente.

Como cuestión procedimental previa, debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente

sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

En relación con el defecto relativo a que la documentación aportada junto con la instancia no es documentación pública, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo de que el Registro de la Propiedad se caracteriza por la exigencia de titulación auténtica, por lo que se exige como regla general la aportación de un documento público para poder practicar la inscripción de cualquier constitución, modificación, transmisión o extinción de derechos reales (artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

Centrándonos en el defecto de fondo, esto es, que la instancia privada no es título válido para rectificar los asientos registrales, debe partirse del principio de la salvaguardia judicial de los asientos del Registro, conforme al cual, mientras no se demuestre lo contrario, opera la presunción «iuris tantum» de exactitud y veracidad del contenido del Registro. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse.

En el presente caso, el supuesto error que el recurrente considera producido en el Registro de la Propiedad deriva de una inscripción practicada hace años por un registrador anterior al actual que califica y se pretende su rectificación por el registrador actual por entender el recurrente que se trata de un error que resulta de la documentación presentada junto con la instancia. Para poder acceder a la pretensión del recurrente de rectificación y cancelación de la inscripción 3.ª de la finca 303.863 de Torrevieja, con cancelación de la inscripción vigente y la reinscripción a favor del recurrente y su esposa, es preciso el consentimiento de los titulares registrales que quedarían afectados por la rectificación y cancelación pretendida o, en su defecto, resolución judicial que lo ordene expresamente, al tratarse de un supuesto de inexactitud que, de resultar debidamente probada, tendría que rectificarse conforme al apartado c) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

19-5-2026

B.O.E. 11-8-2026

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 6.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO.

La creación de un derecho de uso sobre una plaza de garaje y hueco de ascensor sobre la finca registral implicará la necesidad de modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal exigiendo acuerdo de la junta de propietarios.

Como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Entrando ya en el fondo del asunto objeto de debate en el presente expediente, debe partirse de las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, que suponen la necesidad de que en el título que se presenta a inscripción queden delimitadas con total precisión todos aquellos extremos que permitirán una perfecta definición del derecho cuya inscripción se pretende, así como de su titularidad.

Respecto de la posibilidad de constituir el derecho de uso sobre parte de la planta baja, cabe recordar que, según la doctrina de este Centro Directivo,

es factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptible de aprovechamiento independiente de un inmueble, y ello no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo, pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce, reales o personales, concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen (vid. artículos 469, 517, 523 y siguientes, 545, 553, 564 y 1582 del Código Civil), siempre y cuando quede suficientemente determinada -máxime si se trata de un derecho inscribible- la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce, sin que sea necesaria la previa segregación. Ahora bien, si bien es cierto que la descripción de las partes de las fincas objeto del derecho que se concede pueden formularse con referencia a un plano, como el que se protocoliza, para ello, es preciso que, entre la escritura y el plano se consiga una meridiana claridad que el presente caso carece.

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. Es por ello que la creación de un derecho de uso sobre una plaza de garaje y hueco de ascensor sobre la finca registral implicará la necesidad de modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal exigiendo acuerdo de la junta de propietarios con las mayorías previstas en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

19-5-2026

B.O.E. 11-8-2026

Registro de Cangas.

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.

Como ha señalado la doctrina científica en feliz expresión, que las Resoluciones citadas incorporaron a la doctrina oficial de este Centro Directivo, las limitaciones públicas (procedentes del Derecho administrativo sectorial) deberían ser limitaciones publicadas, reforzando la eficacia y oponibilidad erga omnes que le atribuye su origen legal mediante la cognoscibilidad que genera su publicación tabular mediante su constancia en las concretas fincas afectadas. Pero es igualmente cierto, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 11 de junio de 2013, 1.ª y 2.ª), que así como en el caso de los bienes de dominio público dicha corriente normativa terminó desembocando en un cambio total de paradigma, invirtiéndose la regla general, ahora enunciada en el artículo 36 de la Ley 33/2003 que impone un régimen de obligatoriedad general de la inscripción de todos los bienes de dominio público (recientemente reiterado en el preámbulo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas), por el contrario en el caso de las servidumbres legales la citada tendencia normativa no ha culminado, por el momento, del mismo modo.

En el caso concreto que ahora interesa, la especificidad que define la naturaleza de los bienes afectados por las servidumbres impuestas por la Ley y el Reglamento de Aguas y para su protección estriba en su "contigüidad" o "proximidad" respecto del dominio público hidráulico. Y si bien es cierto que en los supuestos de mera "proximidad", esto es, cuando la finca situada en la zona afectada por la servidumbre colinde con otra finca de dominio privado medianera entre aquélla y el cauce público de un río, la situación del predio

sirviente en cuanto tal quedará sometido a un régimen de opacidad registral, por el contrario, en los casos de contigüidad al demanio la propia mención registral de colindancia con el mismo da a conocer por sí misma la sumisión de la finca de que se trate a la servidumbre legal.

Por su parte, la reciente Resolución de 6 de noviembre de 2025 relativa a una edificación declarada en la zona de policía del dominio público hidráulico, defiende 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.

En el presente expediente, según resulta del informe sobre la posible invasión de la zona de servidumbre expedido por la jefa del Servicio Territorial de Augas de Galicia, analizado el listado de coordenadas de las construcciones declaradas, se constata que la edificación principal invade la zona de servidumbre, resultando del gráfico que se inserta en el informe que la edificación anexa se encuentra en zona de policía de cauce. Como se ha razonado en el fundamento anterior, conforme al artículo 28 de la Ley de Suelo, la inscripción de la declaración de dichas edificaciones requiere de un pronunciamiento expreso de la Administración competente en dominio público hidráulico de la que resulte su carácter consolidado o la imposibilidad legal del ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad, indicando el régimen jurídico especial, derivado de la especial ubicación de la finca en zona de servidumbre o policía con las limitaciones correspondientes.