20-5-2026

B.O.E. 8-10-2026

Registro de Vigo n° 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: DEPÓSITO MODELO INFORMATIVO.

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

Suspendido o retirado el NRUA éste se podría rehabilitar con la presentación del modelo informativo de alojamientos de corta duración sin necesidad de aportar de forma física o telemática la documentación que ya aportó para la asignación del número de registro. La solicitud de rehabilitación se realizada mediante su correspondiente entrada en el Registro competente que dé inicio al procedimiento registral en virtud del principio de rogación. Ahora bien, será necesario que no hayan cambiado las circunstancias civiles o administrativas del inmueble y, en caso de dudas fundadas sobre la situación sustantiva del inmueble, deberá acompañar o aportar, en su caso, la documentación subsanatoria que el registrador le haya requerido. La innecesariedad de aportación de la documentación habilitante será posible hasta que transcurran dieciocho meses desde la cancelación de la nota marginal del NRUA por parte del Registrador.

20-5-2026

B.O.E. 8-10-2026

Registro de Sevilla n° 3.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC.

En el presente caso, constituye indicio de que la documentación se ha otorgado «ad hoc» para lograr la inmatriculación la separación de dos actos jurídicos que carecen de autonomía causal, que permita considerarlos en su individualidad como autónomos.

En el presente caso, la simultaneidad del otorgamiento de los dos títulos no es, de por sí, causa que permita al registrador presumir la creación «ad hoc» de los títulos, toda vez que ha transcurrido más de un año desde la muerte de la causante, el día 10 de abril de 2019. Como ha declarado esta Dirección General, en Resoluciones como la de 8 de febrero de 2023, el cómputo del plazo de un año al que se refiere el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, cuando el título público es de herencia es el de la fecha de la muerte del causante. Por ello, como declaró la Resolución de 29 de julio de 2025, en un supuesto de hecho distinto del que es objeto de debate en el presente recurso, el hecho de que el título previo haya sido otorgado el mismo día que el título inmatriculador no es suficiente para destruir la presunción de veracidad que se deriva del mismo conforme al artículo 17 bis de la Ley del Notariado, máxime si se tiene presente la necesidad de que medie un año entre los respectivos títulos materiales de adquisición, como también sucede en el presente caso.

En el presente caso, constituye indicio de que la documentación se ha otorgado «ad hoc» para lograr la inmatriculación la separación de dos actos jurídicos que carecen de autonomía causal, que permita considerarlos en su individualidad como autónomos. Y es que la disolución de la sociedad de gananciales y la partición hereditaria tienen la misma causa: la muerte de doña D. D. O., teniendo la liquidación de la sociedad de gananciales la naturaleza de una operación previa de la partición, para determinar cuál es el patrimonio

de la causante. Ello nos lleva a concluir que, en el presente caso, solo hay un título traslativo de la propiedad: la transmisión «mortis causa» del patrimonio de la causante a su cónyuge sobreviviente y a sus descendientes. Por tanto, existen varios datos que abonan la certeza de que la finalidad buscada por la separación en dos títulos formales distintos de un solo título causal traslativo es lograr la inmatriculación, y que, por tanto, no cabe la inmatricular.

20-5-2026

B.O.E. 8-10-2026

Registro de Felanitx nº 1.

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.

El juicio registral sobre las dudas en la identidad de la finca deriva, exclusivamente, de la mera interposición de la alegación. Pero, según reiterada doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas), el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, según la Resolución de 8 de octubre de 2025. Y ello, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro.

21-5-2026

B.O.E. 8-10-2026

Registro de Madrid nº 36.

NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

Para la concesión del NRUA se precisa la aprobación de la Junta de Propietarios

En el presente caso ambas licencias municipales urbanística y de funcionamiento son posteriores al 3 de abril de 2025 por lo que resulta de aplicación el artículo 17.12 de la LPH y en consecuencia se precisa la aprobación de la Junta de Propietarios con las mayorías exigidas por dicho precepto.

21-5-2026

B.O.E. 8-10-2026

Registro de Collado Villalba.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No puede alterarse el contenido de los asientos sin el consentimiento del titular registral o resolución judicial.

En el presente caso, mediante instancia privada suscrita por la titular registral se pretende dar cumplimiento a lo declarado por la Resolución de 8 de septiembre de 2025, que consideró que nos encontrábamos ante una inexactitud registral, derivada de un error de concepto al no vincular los historiales registrales de las fincas 23.364 y 24.731, vinculadas «ob rem», la cual debe rectificarse por el procedimiento previsto en los artículos 40 y 217 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, no existe constituido un régimen de propiedad horizontal. Realmente, lo que se ha querido constituir es una vinculación «ob rem», que justifica la conexión y una determinada relación de destino, dependencia, accesoriedad o servicio, que consta registralmente como tal, con precisa determinación de todas y cada una de las fincas registrales afectadas. Son requisitos básicos para que se pueda inscribir la vinculación "ob rem" los siguientes: a) Existencia de una causa económica y a la vez jurídica que justifique la vinculación. b) La previa inscripción en el Registro de las fincas a que afecte la vinculación. c) Adecuada identificación y descripción de la finca a la que afecta o sobre la que recae el derecho.

El hecho de que los historiales registrales no sean idénticos y exista divergencia entre ellos constituye una inexactitud registral que es la que se trata de subsanar con la petición de la recurrente, que trae causa de la Resolución de 8 de septiembre de 2025. En el presente caso, el error lo constituye la omisión del registrador, entonces competente en el Registro de la Propiedad de Collado Villalba, de no reflejar en ambos historiales registrales, las mismas vicisitudes jurídicas, posiblemente, porque no se incluyó en los títulos la correspondiente descripción de la finca vinculada «ob rem».

La recurrente entiende que procede aplicar la regla c) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, con la creencia de que esta vía le permite rectificar el error automáticamente al registrador, por su sola voluntad, mediante la presentación del título. La pretensión de la recurrente, cuyo título material y posesión legítima es indiscutible, no puede ser atendida. En primer lugar, porque contraviene lo dispuesto en el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, pues los asientos, una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los tribunales, mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por las leyes Y esa declaración de inexactitud requiere, como hemos visto, el acuerdo de los interesados y el registrador, o el consentimiento del titular afectado por la rectificación y, en su defecto, resolución judicial que lo ordene. Contraviene, además, lo dispuesto en el artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria, pues se presume que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo. No puede alterarse, por tanto, el contenido de los asientos sin dicho consentimiento o resolución

judicial, o sin una acreditación fehaciente de lo manifestado que desvirtúe el contenido del título que motivó la inscripción vigente.

21-5-2026

B.O.E. 8-10-2026

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

SENTENCIA DE DIVORCIO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.

No puede alterarse el contenido de los asientos sin el consentimiento del titular registral o resolución judicial.

Con carácter previo debe tenerse en cuenta 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.

En cuanto al primer defecto, el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige, en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro –y, por tanto, en el de la Propiedad– produzcan los hechos que afecten al régimen económicomatrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

En cuanto al segundo defecto, es evidente que una adjudicación como la aquí presente (por su propia naturaleza) está sujeta a la reseñada obligación de declaración de suelos contaminados.

Y en cuanto al tercer defecto y abstracción hecha de lo manifestado en el fundamento de Derecho segundo, también ha de ser confirmado, pues resulta imperativo cumplir con las exigencias de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento de cara, en su caso, a practicar la inscripción; debiendo recordarse que el recurso no es el medio para la subsanación de los defectos indicados en la calificación que se recurre.

26-5-2026

B.O.E. 8-10-2026

Registro de La Orotava.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

Se analizan diferentes requisitos que no concurren en este caso para la eventual inmatriculación.

Respecto de los documentos firmados electrónicamente, no se puede negar que deben ser admitidos por el registrador, toda vez que al tener su correspondiente código seguro de verificación, pueden ser consultados en la Sede Electrónica de la Administración Competente, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como las de 1 de marzo de 2016 o 24 de

enero de 2022, siempre que conste la creación de los sellos electrónicos mediante resolución del titular del organismo público competente, que se publicará en la sede electrónica correspondiente, regulando los datos que necesariamente deben figurar en la resolución aprobatoria. No ocurre lo mismo con las sentencias citadas, tanto en la nota de calificación como en el escrito de recurso, en las que basa la recurrente su petición de inmatriculación, reconociendo que son simples fotocopias. El hecho de que las mismas hayan causado ya un asiento registral no es óbice para que tengan que volver a presentarse, cuando se está solicitando otro distinto.

En segundo lugar, respecto a si estamos ante un supuesto de inmatriculación, esta Dirección General entiende que la respuesta debe ser negativa. Consta debidamente acreditado la existencia de un historial registral abierto, el de la finca 18.010 de La Orotava. Ciertamente, en el mismo concurre una anomalía registral derivada de un asiento practicado erróneamente, en su día, por el registrador, que anuló la inscripción de dominio, manteniendo la carga hipoteca posterior. Una de las circunstancias que ha de apreciar el registrador en la inmatriculación de una finca es que la misma no coincida en su descripción, total o parcialmente, con otra finca ya inscrita. Ello demuestra que la operación de inmatriculación se refiere a la porción de terreno sobre la que se extiende el dominio del titular y no al derecho que existe sobre ella. Por tanto, estando ante una finca inmatriculada con un derecho de dominio cancelado, anomalía calificable como inexactitud registral a la que se refiere el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General entiende que en el presente caso no se cumple con el requisito del doble título traslativo. Se presenta como título previo la escritura de partición de herencia otorgada en el año 1966 y como título inmatriculador la sentencia que declara la nulidad de la compraventa del año 1983. La declaración de nulidad implica retrotraer las cosas al estado anterior a la compraventa, es decir, como si esta no se hubiera producido. Por ello, la sentencia no puede implicar una nueva transmisión en favor de la herencia yacente la finca, como entiende la recurrente, sino que la mantiene en favor de los vendedores, pero al haber fallecido los mismos, lo ordena en favor de la herencia yacente, como continuadora de la personalidad del causante.

Respecto de la identidad de la finca, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige la coincidencia entre la descripción de la finca en el título inmatriculador y la de la certificación catastral descriptiva y gráfica, incluyendo esta la coincidencia con la de la georreferenciación catastral, como ha declarado la Resolución de 18 de junio de 2025. Dicha circunstancia no se produce en el presente caso pese a sostener la recurrente que en la instancia calificada la finca registral coincide con la identidad de 16 parcelas catastrales, cuando la Ley exige la absoluta coincidencia, por lo que se requiere previamente incoar el correspondiente procedimiento catastral de subsanación de discrepancias, para instar la alteración catastral, todo ello en caso de tratarse de un supuesto de inmatriculación.

Por último, respecto a la circunstancia relativa a la posible inscripción en favor de la herencia yacente, como declaró la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1987, la herencia yacente no es sino el patrimonio relicto derivado de la apertura de la sucesión de una persona mientras se mantiene interinamente sin titular. Si bien carece de personalidad jurídica propia, para determinados fines, se le otorga transitoriamente una consideración y tratamiento unitarios, entre ellos la legitimación procesal. En conclusión, la herencia yacente carece de personalidad jurídica, es un patrimonio en situación de interinidad y sin titular determinado, cuyo destino es ser adquirido por los herederos voluntarios o legales. Por ello, para determinados fines y transitoriamente se le otorga una consideración y tratamiento unitarios en beneficio de sus titulares futuros, según la Sentencia del Tribunal de 21 de junio de 1943. En consecuencia, el defecto debe ser revocado ya que, conforme a la doctrina anteriormente expuesta, no resulta pertinente le exigencia de la concreta determinación de los llamados, integrantes de la herencia yacente, para que ésta pueda ser titular registral.

B.O.E. 8-10-2026

Registro de Estepona nº 2.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No puede alterarse el contenido de los asientos sin el consentimiento del titular registral o resolución judicial.

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.

La calificación registral debe ser global y unitaria (cfr. Resoluciones de 18 de noviembre de 2005, 16 de abril y 20 de noviembre de 2008, 17 de abril de 2009, 2 de diciembre de 2013 y 5 y 12 de marzo de 2014, entre otras), clara y precisa (cfr. Resoluciones de 14 de marzo de 1993, 27 de octubre de 1999, 25 de septiembre de 2001, 1 de junio de 2002, 14 de octubre de 2004 y 19 de abril de 2006, entre otras) y adecuadamente fundamentada (cfr. Resoluciones de 24 de abril de 2006, 12 de febrero y 21 de marzo de 2007, 24 de abril y 14 de diciembre de 2010, 28 de mayo de 2013 y 18 y 7 de febrero de 2014, entre otras), dado que, en caso contrario, el interesado no puede conocer la causa y las razones por las que se rechaza la inscripción y, en consecuencia, proceder a subsanarlos o defenderse frente a la decisión del registrador de la Propiedad. Ciñéndonos al supuesto que nos ocupa, la segunda nota de calificación señala que «se aporta con fecha 13 del citado mes, documentación complementaria, sin que se haya subsanado el defecto referido en la referida nota de calificación, reiterándose por la presente, el contenido de la misma». A pesar de que los defectos no aparecen enumerados en la segunda nota de calificación, lo cierto es que la recurrente ha podido deducir fácilmente cuáles son dichos defectos al estar los mismos especificados en la primera nota de calificación que se reitera.

El párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece que «los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley». La rectificación registral se practica conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro. Por ello, para que tenga acceso registral cualquier modificación, objetiva o subjetiva, de la titularidad de una finca inscrita, es condición necesaria (y no siempre suficiente, si de tal alteración o rectificación pudieren resultar afectados terceros) que conste en instrumento público el consentimiento de los titulares registrales, consentimiento que ha de venir articulado, en su caso, en un título material idóneo, salvo que haya recaído la correspondiente sentencia judicial –dictada en un proceso del que aquéllos hayan sido parte– en que así se ordene.

Lo que ocurre en el caso del presente recurso es que, como pone de relieve el registrador en su nota de calificación, la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Málaga en fecha 3 de diciembre de 2025 se limita a declarar la nulidad de la cláusula de cesión contenida en la escritura que motivo la inscripción 16.ª, de la que trae causa la inscripción 24.ª de fusión cuya cancelación ahora se pretende. Sin embargo, esta sentencia no ordena la rectificación o cancelación de la mencionada inscripción 24.ª de fusión por nulidad de la misma. De igual forma, como también pone de relieve el registrador, la rectificación del error cometido en un asiento no implica la automática rectificación de los asientos posteriores que tienen su soporte en aquél.

20-5-2026

B.O.E. 9-10-2026

Registro de Mataró n° 4.

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

Procede denegar la inscripción de la base gráfica si se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

De acuerdo con la Ley 5/2009, de 28 de abril, y con su artículo 1, que establece la aplicación de la ley a los recursos contra las calificaciones negativas de los títulos o de las cláusulas concretas que deban inscribirse en un Registro de Cataluña siempre que las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de manera exclusiva o junto con otros motivos, en normas de derecho catalán o en su infracción, claro está que, en este supuesto, la competencia corresponde a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

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.

Del informe del registrador resulta que los planos de la reparcelación, inscrita en el año 2005, quedaron archivados en el Registro de la Propiedad. Del contraste de los mismos y de la representación gráfica alternativa aportada concluye en la existencia de diferencias que no sólo afectan a la superficie de la finca, sino también a su configuración geométrica. El informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos. En cambio, sí deben ser tenidos en cuenta los argumentos que se conciben como desarrollo de los defectos formulados, pues no suponen sino profundizar en los motivos que impiden la inscripción y que contribuyen a un conocimiento más completo del asunto.

El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador, aunque este haya sido inscrito ni, por supuesto, por las calificaciones efectuadas por el mismo respecto de otras fincas, aunque la solicitud de inscripción procediera del mismo presentante y el contenido de los títulos u operaciones registrales a realizar fuera similar al que resulta del título cuya inscripción se rechaza.

20-5-2026

B.O.E. 9-10-2026

Registro de Corcubión-Muros.

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.

Para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que puede extenderse también a los vallados. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica. En el presente caso, no consta la existencia de tal consentimiento, puesto que el colindante que formula alegaciones incluye, dentro de la representación gráfica georreferenciada que atribuye a su propiedad, parte de la parcela catastral del promotor. E n el supuesto de hecho de este expediente, la representación gráfica propuesta para la finca resto en nada afecta a la delimitación geográfica de la parcela catastral de quien formula oposición, pues en su colindancia por el oeste modifica su geometría catastral, para ajustar la misma a la superficie inscrita (1.400 metros cuadrados) y atribuyendo al colindante una franja de terreno de su parcela catastral. En consecuencia, éste no puede alegar perjuicio alguno o invasión de su parcela catastral, pues incluso la misma se ve aumentada en su superficie por razón de la representación gráfica propuesta.

20-5-2026

B.O.E. 9-10-2026

Registro de Santa Fe n° 1.

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

Procede denegar la inscripción de la base gráfica si se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

No es en el informe que ha de emitirse tras la interposición del recurso, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sino en la propia nota de calificación recurrible, donde ha de detallarse tal fundamentación, a fin de que pueda ser conocida y en su caso combatida por el interesado en vía de recurso, sin que se produzca indefensión». Por ello, esta justificación debería haberse contenido en la nota de calificación para la mejor fundamentación de la misma,

sin que esta circunstancia impida entrar en el fondo del asunto debatido en el presente supuesto de hecho.

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.

Solo procede registrar un exceso de cabida cuando se trate de rectificar un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca ya inmatriculada, de modo que sea indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral; es decir, que la superficie que ahora se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados.

El informe técnico presentado por el alegante identifica la porción de terreno, por pequeña que sea, respecto de la cual puede existir contienda, por el lindero fondo. Por tanto, 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 de la Ley Hipotecaria.

21-5-2026

B.O.E. 9-10-2026

Registro de Priego de Córdoba.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: DEPÓSITO MODELO INFORMATIVO.

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

Suspendido o retirado el NRUA éste se podría rehabilitar con la presentación del modelo informativo de alojamientos de corta duración sin necesidad de aportar de forma física o telemática la documentación que ya aportó para la asignación del número de registro. La solicitud de rehabilitación se realizada mediante su correspondiente entrada en el Registro competente que dé inicio al procedimiento registral en virtud del principio de rogación. Ahora bien, será necesario que no hayan cambiado las circunstancias civiles o administrativas del inmueble y, en caso de dudas fundadas sobre la situación sustantiva del inmueble, deberá acompañar o aportar, en su caso, la documentación subsanatoria que el registrador le haya requerido. La innecesariedad de

aportación de la documentación habilitante será posible hasta que transcurran dieciocho meses desde la cancelación de la nota marginal del NRUA por parte del Registrador.

21-5-2026

B.O.E. 9-10-2026

Registro de Chiva n° 2.

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.

Aunque el registrador ha señalado en su calificación la existencia de la oposición y concluye en que de ella se deriva un conflicto o litigio entre propietarios colindantes acerca de la delimitación del lindero común de sus respectivas propiedades, la oposición manifestada, dados los términos en que se ha planteado, no puede conducir a una negativa a la solicitud de inscripción por las razones expuestas. El colindante no acredita de modo georreferenciado (ni es requerido para ello) cómo se concreta la invasión alegada y la misma, además, no es concluyente, por cuanto la afectación al referido ribazo parece contradecirse con las fotografías aportadas por el propio colindante.

21-5-2026

B.O.E. 9-10-2026

Registro de Vélez-Málaga n° 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

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

21-5-2026

B.O.E. 9-10-2026

Registro de Marbella nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: INDAMISIÓN.

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

21-5-2026

B.O.E. 9-10-2026

Registro de Manresa nº 4.

PUBLICIDAD FORMAL: COPIAS DE DOCUMENTOS DEL ARCHIVO.

No puede el registrador expedir copia de la escritura, que deberá solicitarse al notario autorizante o, en su caso, a quien legalmente le suceda en el protocolo.

Tal y como resulta de la Resolución de este Centro Directivo de 8 de octubre de 2025, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario permite al registrador expedir certificaciones de los documentos que conserve en su archivo y respecto de los cuales pueda considerarse archivero natural, pero no de aquellos cuya expedición corresponde legalmente a otro funcionario. Tratándose de escrituras públicas, los artículos 221 y 222 del Reglamento Notarial ponen de relieve que las copias lo son de la matriz incorporada al protocolo y que solo el notario en cuyo poder se halle legalmente este, o quien le sustituya en él, está facultado para expedirlas. No puede el registrador expedir copia de la escritura, que deberá solicitarse al notario autorizante o, en su caso, a quien legalmente le suceda en el protocolo.

25-5-2026

B.O.E. 9-10-2026

Registro de Tías.

HERENCIA: DERECHO BRITÁNICO

Se analiza una herencia intestada británica aclarando la documentación necesaria.

En Derecho británico el título sucesorio difiere de lo que en España se conoce como tal, en cuanto su especial sistema de administración (reconocido por el artículo 29 del Reglamento Europeo de Sucesiones, introducido en la última negociación con Reino Unido pero que no satisfizo su tradición sucesoria), así como en su sistema de liquidación sucesoria, requieren, ambas, necesariamente un ejecutor. De existir disposiciones sucesorias –Will–, será el designado en estas y quedará investido en un probate. En el caso en que por cualquier motivo (renuncia, fallecimiento, nulidad del testamento) no sea posible que el ejecutor actúe conforme a la voluntad testamentaria del causante –y señaladamente, cuando se trate de una sucesión sin testamento–, será preciso el denominado grant of representation, cuya manifestación es the letter of representation que designa el ejecutor y establece los bienes sucesorios.

El recurso, por tanto, se centra en si la escritura calificada prueba adecuadamente el Derecho aplicable, señalando que se trata de una herencia

internacional; cuya ley aplicable por razón de residencia conforme al Reglamento Europeo de Sucesiones es la británica, (concretamente la inglesa) y siendo intestada el ejecutor es designado en the letter of representation. El juicio ha de considerarse suficientemente realizado, siendo la británica la Ley de la sucesión y probado el funcionamiento de los títulos sucesorio en este ordenamiento en lo necesario. Ciertamente con más detalle en su recurso.

25-5-2026

B.O.E. 9-10-2026

Registro de Adeje.

CAMBIO DE USO: REQUISITOS DE LA OBRA NUEVA

En el caso del presente recurso, es indudable que no se cumplen los requisitos que el artículo 28.1 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana impone para los cambios de uso conforme a la expuesta doctrina fijada por esta Dirección General.

Como cuestión previa, debe recordarse que, de conformidad con el 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.

Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28.3 de la Ley de Suelo). Este esquema basado en la norma positiva prevista en el citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana ha sido aplicado en la práctica en numerosas ocasiones y ha posibilitado que la Administración pudiera tener conocimiento de actuaciones clandestinas y reaccionar en consecuencia.

Partiendo del marco normativo estatal expuesto, y de las competencias constitucionales en materia de registros públicos y urbanismo, dependiendo de la Comunidad Autónoma cuya legislación sea aplicable, y del tipo de actuación urbanística de que se trate, serán necesaria para su inscripción, cuando ésta proceda, la aportación de los siguientes documentos: – las tradicionales licencias de obras y licencias de primera ocupación. – licencia de obras y declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento que, según la legislación autonómica aplicable, podría tener una eficacia inmediata por sí misma, o requerir la acreditación de que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad. – acto expreso de conformidad administrativa respecto de una declaración responsable urbanística, y, según establezca la normativa aplicable, declaración responsable de primera ocupación o mera comunicación de terminación de la actuación.

En el caso del presente recurso, es indudable que no se cumplen los requisitos que el artículo 28.1 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana impone para los cambios de uso conforme a la expuesta doctrina fijada por esta Dirección General. A tal efecto, debe concluirse que la documentación incorporada al presente expediente resulta la adopción, tal y como reconoce el propio recurrente en su escrito de recurso, de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que conllevan la confirmación de la calificación recurrida.

26-5-2026

B.O.E. 9-10-2026

Registro de Valdemoro.

CONCURSO DE ACREEDORES: EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN EX ART. 656 LEC

La mera declaración de concurso determina la paralización de las ejecuciones individuales o apremios administrativos en trámite.

Las actuaciones y los procedimientos de ejecución contra los bienes o derechos de la masa activa que se hallaran en tramitación quedarán en suspenso desde la fecha de declaración de concurso, sin perjuicio del tratamiento concursal que corresponda dar a los respectivos créditos. Serán nulas cuantas actuaciones se hubieran realizado desde ese momento. En consecuencia, la mera declaración de concurso determina la paralización de las ejecuciones individuales o apremios administrativos en trámite. En el caso de las ejecuciones laborales o de los apremios administrativos en que se hubieran embargado bienes o derechos del deudor antes de la declaración de concurso, para poder continuar con la ejecución se precisa la previa declaración del juez del concurso de que aquellos concretos bienes o derechos embargados no son necesarios. En el presente caso no se cumple ninguno de los requisitos que hubieran permitido proseguir las actuaciones (…) al no tratarse ni de apremio administrativo ni de ejecución laboral, sino de una ejecución civil de un crédito que debía ser clasificado como concursal. Tampoco se ha declarado por el Juzgado Mercantil que la finca embargada innecesaria para la continuidad de la actividad empresarial del deudor.

26-5-2026

B.O.E. 9-10-2026

Registro de Granadilla de Abona.

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 es en el informe que ha de emitirse tras la interposición del recurso, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sino en la propia nota de calificación recurrible, donde ha de detallarse tal fundamentación, a fin de que pueda ser conocida y en su caso combatida por el interesado en vía de recurso, sin que se produzca indefensión». Por ello, esta justificación debería haberse contenido en la nota de calificación para la mejor fundamentación de la misma, sin que esta circunstancia impida entrar en el fondo del asunto debatido en el presente supuesto de hecho.

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

El resultado de la tramitación satisfactoria del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 de la Ley del Catastro, no puede

trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, por la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad. El reflejo en éste de las alteraciones en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por los medios previstos en la legislación hipotecaria. Y en esta no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral.

27-5-2026

B.O.E. 9-10-2026

Registro de Córdoba nº 1.

PROCEDIMIENTO REGISTRAL: PRESENTACIONES SUCESIVAS DEL MISMO TÍTULO.

La facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya de por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal.

Caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador -él mismo, o quien le suceda en el cargo- puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Esta facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya de por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución firme que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Desde luego no cabe durante la pendencia del recurso, pues en tal situación sigue vigente el asiento de presentación del título, sin que sea admisible la existencia de un doble procedimiento registral -en virtud de la existencia de dos asientos de presentación respecto de un mismo título (cfr. Resolución de 10 de junio de 2009). Pero tampoco cabe una vez recaída resolución en el procedimiento del recurso gubernativo que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello (cfr. artículo 328 de la Ley Hipotecaria). Lo anterior debe ser completado con la posibilidad de admitir, como no podría ser de otra manera, «el inicio de un nuevo procedimiento registral, con la correspondiente calificación, en caso de que el título se presente acompañado por nueva documentación con finalidad subsanatoria» (cfr. Resolución de 15 de octubre de 2021). Esto último es lo que acontece en este caso, por lo que procede entrar en el fondo de asunto planteado.

Coherentemente con lo señalado en el punto anterior como norma de procedimiento que ha de regir la resolución de este recurso, ha de revisarse si el acta complementaria que acompaña a la escritura en esta segunda presentación en el Registro de la Propiedad subsana el defecto advertido en la primera calificación recurrida y confirmado en resolución judicial firme. A este extremo es al que ha de limitarse la presente Resolución.

El acta acompañada, otorgada por sí solo por el notario autorizante conforme al artículo 153 del Reglamento Notarial, se limita a incorporar 22 certificaciones catastrales descriptivas y gráficas distintas, una por cada uno de los elementos que resultan de la división efectuada en la escritura presentada. Es evidente que de esta manera no queda subsanado el defecto

ratificado por sentencia firme de la Audiencia Provincial de Córdoba, que expresamente dispone que «se estima ajustada a Derecho la calificación impugnada en cuanto suspende la inscripción por apreciar el defecto subsanable de falta de autorización de la junta de propietarios conforme al artículo 10.3.b de la Ley de Propiedad Horizontal».

27-5-2026

B.O.E. 9-10-2026

Registro de Madrid n° 37.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.

Constando anotada una prohibición de disponer dictada por la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, no cabe la inscripción de un decreto de adjudicación derivado de la ejecución de una hipoteca anterior 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 habérsele 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.

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

En el presente caso, sin embargo, la prohibición de disponer vigente sobre la finca ha sido ordenada por la Delegación Especial de Madrid de la Agencia 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, (en cualquier caso, como ya se ha visto, la hipoteca es posterior a la inscripción de dominio y anterior a la anotación de prohibición de disponer que lo grava) 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 penal, 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.

27-5-2026

B.O.E. 9-10-2026

Registro de Pinto n° 2.

HIPOTECA: CANCELACIÓN.

No es posible cancelar una hipoteca con un certificado con firma electrónica de la entidad de crédito acreedora.

Por lo que respecta a la cancelación de inscripciones, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria es claro cuando dice que no podrá practicarse sin una sentencia firme o sin el consentimiento del titular registral consignado en escritura pública o documento auténtico. Ello con la finalidad de garantizar el principio de legitimación registral, evitando que se practique cualquier asiento que afecte a un derecho sin el consentimiento o intervención de su titular registral.

El recurrente afirma que se aporta certificado de la firma electrónica de la entidad de crédito acreedora y que dicha firma debe considerarse suficiente. A este respecto conviene señalar que sin perjuicio de lo que se ha dicho en el apartado anterior, el documento aportado contiene una firma electrónica cualificada. Por ello el certificado bancario aportado goza de las presunciones del artículo 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil apartado cuarto en relación con el apartado tercero, es decir, presunciones de autenticidad, integridad, fecha y hora y que el servicio de confianza se ha prestado correctamente si figuraba, en el momento relevante a los efectos de la discrepancia, en la lista de confianza de prestadores y servicios cualificados. Pero se trata de una norma que opera en su propio ámbito, toda vez que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria exige escritura pública.

8-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Osuna.

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

Para la rectificación de asientos ordenados por la autoridad judicial es necesario resolución de dicha autoridad.

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, conforme al artículo 326 de

la Ley Hipotecaria y doctrina del Tribunal Supremo en Sentencia de 22 de mayo de 2000. 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 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.

No compete al titular registral decidir, fuera de los casos de caducidad, sobre la rectificación de asientos ordenados por la autoridad judicial, sino que debe acudir a la autoridad judicial que ordenó extender el asiento para solicitar la rectificación que considere procedente. Y para el caso que nos ocupa, no podemos olvidar la dicción del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento civil al disponer en su párrafo segundo: «En tanto no se cancele por mandamiento del Letrado de la Administración de Justicia dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución».

9-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Denia n° 2.

PRPIEDAD HORIZONTAL: EXTINCIÓN DE UN RÉGIMEN DE MULTIPROPIEDAD.

Se analiza la viabilidad de la extinción de un régimen de multipropiedad en un complejo sujeto a propiedad horizontal.

Respecto de la cuestión de fondo planteada, cabe recordar que la vigente Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias (si bien no procede en este momento analizar su régimen transitorio, pues la problemática de este recurso no lo requiere), en su artículo 23, establece que el derecho real de aprovechamiento por turno no se puede vincular en ningún caso a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad. Cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno grava, en conjunto, la total propiedad del alojamiento. El propietario del inmueble, sin perjuicio de las limitaciones que resultan del régimen y de las facultades de los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno, puede disponer libremente de todo o parte de su derecho de propiedad de acuerdo con las normas del Derecho privado.

Pero en el presente recurso se trata de una situación diferente, como reflejan los asientos registrales vigentes, pues el recurrente es titular en pleno dominio de determina finca registral y decide «la extinción del régimen de multipropiedad por cuotas indivisas bajo el que se encuentra la finca descrita»; estando la finca en cuestión integrada en una supracomunidad en la que una determinada fase de la misma está afecta al especial régimen de multipropiedad derivado de una adaptación realizada a la anterior Ley 42/1998.

Procede ahora analizar la naturaleza y efectos de la modificación estatutaria por parte de la comunidad de propietarios que, como se ha dicho, es la que está afecta al especial régimen de multipropiedad. En el presente caso, la escritura de modificación de los estatutos de la fase del complejo elevó a público el acuerdo adoptado por unanimidad en junta extraordinaria para la revisión, entre otros, del artículo 26 relativo a la extinción del régimen de multipropiedad, y fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Denia número 2, en el folio de la finca matriz 14.490, el día 20 de diciembre de 2022, es decir, con anterioridad a la inscripción de la adquisición del pleno dominio de las seis fincas afectadas por parte del recurrente. El acuerdo así inscrito produce efectos frente a terceros, quedando bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria) mientras se encuentre

vigente. Por lo que el titular posterior no puede ignorar el contenido del folio registral de la finca afectada.

Por último, tampoco es válida la renuncia unilateral del propietario al régimen de multipropiedad al que están sujetas las fincas adquiridas, pues, como se ha señalado en el fundamento cuarto anterior, la inscripción de la renuncia no pueda ser automática, y no basta con que el condueño que la ejercita lo solicite así porque los demás propietarios afectados pueden oponerse si le imputan mala fe, en particular, cuando la contraprestación no cubra los presumibles gastos futuros.

9-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Almería n° 3.

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

Procede denegar 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.

En el presente caso, la registradora realiza un análisis sobre el contenido y verosimilitud de la alegación, para concluir, no es que exista un indicio de una posible contienda o litigio, sino que el mismo ya se ha iniciado, como ha acreditado la colindante alegante, acreditando la interposición de la demanda y la apertura del juicio verbal en su escrito de alegaciones, por lo que el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria iniciado no puede culminar con éxito, puesto que es de jurisdicción voluntaria, por lo que no puede resolver una cuestión que se está ventilando ante los tribunales.

10-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Santander n° 1.

HERENCIA: DESHEREDACIÓN.

Para inscribir la escritura de partición es preciso que intervengan los descendientes del desheredado.

Para inscribir la adjudicación hereditaria en caso de desheredación de algún legitimario es necesario que se cumplan los siguientes requisitos: a) que dicha privación de la legítima se funde en una de las causas establecidas en la ley y sea expresada en el testamento (artículos 848 y 849 del Código Civil). Debiéndose recordar en este punto que también son causas de desheredación las causas de indignidad, siempre que se expresen como causa de desheredación en el testamento; b) que la certeza de la causa expresada no sea negada por los desheredados o, si se ha negado, que haya sido probada por los herederos (artículos 850 y 851 del Código Civil), y c) que, mientras no se declare judicialmente que no es cierta la causa de desheredación, intervengan los hijos o descendientes de los desheredados.

En el presente caso, examinada la escritura de partición de herencia que se presenta para su inscripción, se comprueba que en ella no intervinieron los descendientes de los desheredados, sin que tampoco conste en la misma manifestación alguna de los otorgantes de inexistencia de tales descendientes.

10-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Alhama de Granada.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CIRCUNSTANCIAS PERSONALES.

Es necesario recoger en el título las circunstancias personales en los términos del art. 51,9ª del RH.

La independencia del registrador en el ejercicio de su competencia calificadora implica que no queda vinculado por calificaciones anteriores efectuadas por otros registradores ni siquiera por las resultantes de la anterior presentación de la misma documentación; ni tampoco incluso por las suyas propias derivadas de presentaciones anteriores. Además, y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021).

No cabe duda que la necesidad de acreditar tales circunscritas (exigidas en el citado tercer defecto tercero de la nota), están íntimamente relacionadas con el defecto segundo antes reseñado -que recordemos no se puede entender recurrido-, por lo que carecería de sentido revocarlo (el tercero), en tanto que el citado defecto segundo se mantiene al no ser combatido expresamente en el recurso (y lo mismo sucede con el primero). En suma, procede la desestimación del presente recurso, dado que los dos primeros defectos de la calificación no se recurren expresamente y el tercero guarda íntima relación con el segundo, por lo que solo procedería estimarlo si este último se hubiera revocado, lo que no procede.

10-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Majadahonda nº 1.

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

La expedición de una certificación literal que abarca asientos no vigentes ha de valorarse de forma muy estricta.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, conforme a los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su reglamento, el contenido del Registro solo ha de ponerse de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos, interés que ha de justificarse ante el registrador o registradora. Este, bajo su responsabilidad, ha de calificar, en primer lugar, si procede expedir la información solicitada atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, valorar la concurrencia del interés legítimo en el solicitante, y, en tercer lugar, determinar qué datos y circunstancias del folio registral pueden incluirse o han de excluirse de la publicidad. Cuando lo solicitado es publicidad de asientos no vigentes y de asientos practicados al margen de la titularidad del solicitante, el criterio de calificación ha de ser especialmente restrictivo.

Respecto a la publicidad literal relativa a la otra mitad indivisa o a las cargas constituidas o anotadas a cargo de su cotitular, no concurre en la solicitante el interés directo, conocido, legítimo y patrimonial que exigen los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su reglamento, prevaleciendo, en garantía de los derechos de esos terceros y conforme al artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria y al Reglamento (UE) 2016/679, el deber del registrador de excluir de la publicidad formal los datos que excedan del interés acreditado por el solicitante, salvo que motive adecuadamente su interés legítimo.

10-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Navalcarnero n° 2.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES INDIVISAS.

Se resume el modo de proceder del registrador en los casos de transmisión de participaciones indivisas a los efectos de su eventual asimilación a un caso de parcelación.

Esta Dirección General –cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013– acorde con los pronunciamientos jurisprudenciales, ha ido desarrollando una doctrina, asumiendo tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos. También ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación.

Después de analizar la legislación estatal y autonómica aplicable, se concluye que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad – artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto

sometida a dichos títulos administrativos. En otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto. En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa de una finca ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes.

En síntesis, el tratamiento registral de los negocios de transmisión de cuota indivisa (u otros que se utilicen con igual finalidad como los relativos a derechos societarios) obliga a diferenciar diferentes supuestos en función de si se trata de la creación «ex novo» de nuevas cuotas indivisas respecto a las que constan inscritas y de la concurrencia o no de circunstancias reveladoras de una parcelación existente o indiciaria que puedan ser apreciadas por el registrador en su calificación: a) cuando el negocio de transmisión de nueva cuota presenta un indicio objetivo revelador de parcelación urbanística porque puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a una división en suelo urbano o a una división en suelo rústico que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, el registrador debe exigir motivadamente el oportuno acto de control previo municipal en forma de licencia u otro acto de conformidad. b) los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurran las citadas circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993. c) cuando el objeto del negocio jurídico es estrictamente la mera transmisión de la misma cuota indivisa inscrita en el Registro de la Propiedad, amparada por tanto por la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito, no cabe imponer la exigencia de intervención administrativa previa pues ello supondría cuestionar la vigencia del propio asiento registral, bajo salvaguarda judicial, al margen del cauce legal establecido –cfr. artículos 1.3.°, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y Resolución de esta Dirección General de 10 de septiembre de 2015–. En tales casos de cuotas indivisas inscritas, incluso concurriendo dudas fundadas de posible parcelación, el registrador no podrá denegar la inscripción por este motivo y solo podrá tramitar el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 para que la Administración competente acuerde, si procede, la constancia registral con efectos informativos de la situación urbanística correspondiente o la prohibición de disponer que, una vez presentada en el Registro, sí deberá ser tenida en cuenta en su calificación por el registrador.

En el presente supuesto, se plantea la inscripción de una escritura de compraventa por la que la titular de una finca rústica transmite 1/195 ava parte indivisa de la misma a una persona física que adquiere con carácter ganancial. No se trata, por tanto, de la transmisión de la misma cuota indivisa inscrita. Además, se hace constar que a la cuota indivisa transmitida se le asigna el número 23/195 tratándose de una finca que se describe como rústica, terreno sobre el que existe en construcción un campamento turístico de uso privado con una capacidad para 195 plazas de acampada. Por tanto, existe un indicio objetivo de la voluntad de concretar la cuota ideal, abstracta e indivisa en una de las 195 plazas de acampada existentes en la finca. Tales circunstancias serían suficientes para motivar la exigencia de un acto expreso de control municipal de acuerdo con los fundamentos expuestos anteriormente, en relación a la interpretación del artículo 26.2 de la Ley de Suelo estatal.

10-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Cervera de Pisuerga.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Procede denegar la inmatriculación si existe un informe municipal que acredita la controversia con una posible titularidad demanial.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece de manera tajante el mecanismo de tutela preventiva del dominio público en el procedimiento inmatriculador. Si el registrador alberga «dudas fundadas» sobre la posible invasión de bienes demaniales, ha de recabar informe a la Administración presuntamente titular. En el presente caso, notificado el Ayuntamiento de Brañosera, éste emitió informe expreso oponiéndose a la inmatriculación alegando que la porción descrita como «corral» (de 34 metros cuadrados según el informe, o 38 metros cuadrados en descripciones precedentes) es de su titularidad pública demanial.

Por consiguiente, persistiendo la indefinición civil sobre la naturaleza de dicha porción topográfica y constando en el expediente registral tramitado conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria la oposición expresa, formal y gráficamente precisa del Ayuntamiento de Brañosera en defensa del dominio público municipal, las dudas fundadas albergadas por el registrador en el procedimiento inmatriculador sobre posible invasión del dominio público se encuentran plenamente justificadas y vigentes, no pudiendo accederse a la inmatriculación en los términos pretendidos que engloban la superficie controvertida y que el Ayuntamiento afirma ser de dominio público municipal.

1-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Redondela-Ponte Caldelas.

HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR.

No puede el contador otorgar esa escritura de adjudicación de dominio sobre determinada finca, determinando su venta y pago del haber a los demás interesados y en dinero extra hereditario.

Se ha de precisar que el albacea contador-partidor, además de contar y partir, tiene unas funciones de interpretación del testamento y ejecución de la voluntad del causante que van más allá de la estricta división del caudal. Así las cosas, es criterio admitido que el contador-partidor no puede realizar actos dispositivos sin consentimiento de los herederos, ni contraer nuevas obligaciones, pero sí interpretar y ejecutar la voluntad del causante en las atribuciones hereditarias; y puede no sólo partir el caudal relicto entre los interesados, sino también velar por el cumplimiento y ejecución de la voluntad del causante. Y en la determinación del ámbito de actuación del albacea habrá que tener muy en cuenta la voluntad del causante, ley fundamental de la sucesión (cfr. artículos 675 y 902 del Código Civil), de manera que se puede equiparar la partición hecha por el contador partidor a la hecha por el testador (cfr. artículo 1057 del Código Civil). Y ciertamente, la línea divisoria entre lo particional y lo dispositivo muchas veces no es nítida, por lo que conviene analizar cada caso concreto.

La concurrencia de un contador partidor permite que el proceso de partición hereditaria se geste, si bien en interés de los herederos, legitimarios y legatarios, y demás personas llamadas legal o testamentariamente a la sucesión, al margen de los mismos. Precisamente, como consecuencia de la autoría particional que corresponde en exclusiva al partidor testamentario y de que se

trata de una partición unilateral efectuada por el partidor, a diferencia de lo que ocurre en la partición convencional (cfr. 1058 del Código Civil) ningún heredero, ni por sí ni por otro, actúa como otorgante del negocio o acto partitivo. Por ello, aunque estén interesadas en la sucesión personas que no tiene plena capacidad de obrar, no surgen en el curso de la partición conducida por el contador supuestos de actuaciones sujetas a control o refrendo judicial.

Debemos finalmente esclarecer si, en el caso que ahora nos ocupa, el albacea contador partidor podía otorgar esa escritura de adjudicación de dominio sobre determinada finca, determinando su venta y pago del haber a los demás interesados y en dinero extra hereditario. a) primeramente, hay que determinar si nos encontramos ante el supuesto de facultad de pago de la legítima en metálico a que se refieren los artículos 841 y siguientes del Código Civil. El artículo 841 del Código Civil supone una importante excepción, ya que permite, si así lo establece expresamente el testador, a uno o algunos de los descendientes, o al contador-partidor, en lugar de pagar la legitima de los demás legitimarios con bienes de la herencia, como es ordinariamente obligatorio, conmutar su cuota por un caudal que se pagará en efectivo metálico. Por ello y a la vista de estos preceptos, en este caso no puede incardinarse en ellos la actuación del albacea contador partidor; pues no hay disposición expresa o tácita del testador. c) por otra parte, se podría entender incardinable la actuación del albacea y contador-partidor dentro del alcance de la Resolución de este Centro Directivo de 13 de mayo de 2003; entendiendo aplicable lo que el Centro Directivo entonces sostuvo: «Es cierto que la regla del artículo 1056 del Código que impone la igualdad en la integración de los lotes de los herederos, referida principalmente a la partición hecha por comisario, ha de tener como una de sus excepciones el supuesto que contempla el artículo siguiente, el 1062, para el caso de cosas indivisibles, y esta excepción entendida como simple acto particional, encajable por tanto dentro de las facultades de los contadores partidores, ha sido interpretada con gran amplitud por la doctrina de este Centro». Ahora bien, ha de rechazarse su aplicabilidad al presente caso y a la vista de cómo se ha configurado la operación. d) así las cosas, defiende el notario que podría entenderse que dicha contraprestación de la venta de la finca, no debiera entenderse como efectivo extrahereditario, sino como dinero propio de la herencia en base al principio de subrogación real. Pero la mayoría de la doctrina civilista ha considerado que la subrogación real solo es admisible en virtud de una decisión legal, o una declaración de voluntad de las partes. e) ni siquiera remotamente podría traerse aquí a colación, en cuanto a la adjudicación realizada, la doctrina elaborada respecto de las adjudicaciones en pago y/o para pago; entendiéndose en tales supuestos facultado el contador partidor para realizar adjudicaciones para pago de deudas a alguno de los herederos.

1-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Málaga n° 10.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Los documentos redactados en una lengua no oficial en esa comunidad autónoma, sin no vienen traducidos por el notario autorizante y el registrador no conoce dicha lengua, no pueden causar asiento de presentación.

Resulta evidente que los asientos, incluido el de presentación, que deben practicarse en los Registro de la Propiedad ubicados en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía deben ser redactados en español. Respecto de la forma de proceder en relación con los documentos autorizados en Cataluña, pero que deben ser inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad de Andalucía, la normativa hipotecaria no contiene precepto alguno.

Consecuentemente con lo expuesto el asiento de presentación debe redactarse en español. Respecto a la traducción de ese texto, si el registrador conociera la lengua en la que hubiese sido redactado el documento podrá proceder a su traducción (artículo 37 del Reglamento Hipotecario). Si no lo conociera, será la administración instructora, en este caso el notario, quien debe proceder a su traducción, sin que esté obligado el Registro de destino a conocer y traducir los documentos redactados en la lengua cooficial de las demás Comunidades Autónomas.

2-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Madrid n° 6.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONDOHOTEL.

Se analizan los requisitos y las formas de configuración de esta especial manera de explotación turística de un edificio.

En primer lugar, es importante recordar que es reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual, con base en el criterio de «numerus apertus» que rige en nuestro ordenamiento, se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de transcendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.° de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos (cfr. artículos 392, 467, 470, 523, 594 y 1648.2.° del Código Civil) y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria). Pero el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia «erga omnes» de los derechos reales.

Pues bien, resulta que en las prescripciones de la escritura presentada relativas a esta comunidad no se dice nada -o no se dice con la claridad necesaria- si la porción de semanas no vendidas (todas menos la que se vende) constituye una única unidad inmobiliaria o si habrá tantas como semanas, o más o menos, y cuál es, si hay varias, el porcentaje de cada una a efectos de que sirva de módulo para determinar la... cargas y beneficios por razón de la comunidad, ni tampoco se precisa cuál sea el régimen orgánico y de funcionamiento de esta comunidad; falta también toda referencia al mobiliario destinado al uso sucesivo de los distintos titulares de los períodos. El requisito de la viabilidad económica tiene asimismo especial significación en la figura de la multipropiedad.

En el caso de este expediente, como expone acertadamente el registrador en una fundamentada nota de calificación, la figura jurídica contemplada en el título presentado corresponde a lo que la doctrina y la práctica han venido denominando como «condohotel» o «condo-hotel». Etimológicamente se trata de un término que procede de las palabras hotel y condominio, como se conoce a la propiedad horizontal en otros ordenamientos, aunque también es conocido con otras acepciones como «contel», «condotel», «condhotel», «condominio-hotel», «hotecondo», etc., ninguna de ellas contemplada por el Diccionario de la Real Academia. El modelo consiste, en esencia, en la explotación turística de un edificio, de nueva construcción o existente, cuya propiedad se encuentra dividida horizontalmente en unidades de alojamiento cuyos propietarios ceden su gestión conjunta a una única empresa explotadora, conservando el derecho a alojarse en las mismas en los periodos estipulados y a participar en los beneficios y gastos en la proporción acordada en el título constitutivo y el correspondiente contrato de explotación o gestión.

De las distintas alternativas de configuración jurídica, como la comunidad o la sociedad, la doctrina ha sostenido que, en la actualidad, es la propiedad horizontal la que mejor se adecua a sus características, si bien, con la imprescindible adaptación mediante su regulación en el título constitutivo. Los estatutos de esta propiedad horizontal especial habrían de contemplar necesariamente el uso o destino turístico de la totalidad de las unidades de alojamiento, el principio de unidad de explotación por un único sujeto o empresa respecto a la totalidad de las unidades de alojamiento cuya gestión se cede, la regulación de la sucesión en la posición jurídica de la explotadora, la cuota de participación en elementos comunes que corresponda de los propietarios de las unidades de alojamiento o su contribución a los gastos comunes del inmueble, además de las cuestiones propias del funcionamiento de la comunidad.

El requisito de la viabilidad económica en este caso impone la necesidad de establecer un régimen jurídico que vincule a los distintos propietarios de las unidades de alojamiento para ceder conjuntamente la gestión de estas, junto a las instalaciones y elementos comunes del inmueble, a una única empresa explotadora para prestar el servicio turístico de alojamiento. Pues dicho principio de unidad de explotación no queda garantizado con el régimen ordinario de la propiedad horizontal caracterizado.

En el caso de este expediente, el registrador reconoce con razón que, a pesar de la falta de regulación de la figura del condohotel por la legislación madrileña, no existe inconveniente para que se puedan constituir e inscribir, siempre que cumplan los requisitos esenciales que permitan la coexistencia de un régimen de propiedad horizontal con el aseguramiento de su fin: el de establecimiento hotelero organizado. Ciertamente, en el caso de la Comunidad de Madrid no se ha regulado expresamente la figura. Esos principios comunes deben justificar, a su juicio, la definición de unos requisitos registrales similares a los contemplados por las autonomías que han regulado expresamente la figura.

Respecto al defecto relativo a la exigencia de licencia del Ayuntamiento de Madrid para el destino del edificio a establecimiento hotelero en forma de propiedad horizontal numerado como 1.1, debe ser también confirmado. Únicamente sería admisible, a efectos registrales, aplicar el artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los mencionados actos de división, segregación o cambio de uso o destino de fincas integrantes del edificio ya declarado en régimen de propiedad horizontal si se utiliza como medio de prueba el correspondiente certificado del órgano competente municipal, dada la necesidad de ser conformes a la ordenación urbanística, su realidad interior y el carácter no contradictorio del procedimiento registral.

Respecto al defecto numerado como número 3, esto es, resultar la superficie construida del edificio que consta en la escritura, superior a la que resulta de la licencia de Ocupación y Funcionamiento, el mismo debe ser revocado. El técnico certifica que la obra nueva fue terminada en la década de los cincuenta y la propia descripción de la construcción, haciendo constar que no se ha modificado su volumetría exterior ni superficie construida, sumando en total 6.464 metros cuadrados. Asimismo, certifica que, con una antigüedad de al menos 14 años, la distribución interior de los usos, tras puntuales modificaciones y agrupaciones interiores, es de 134 habitaciones, en lugar de las 144 contempladas en licencia, distribuidas en planta primera a la octava, destinando la planta baja a acceso y zonas comunes, la planta –1 a zonas de servicio y la planta –2 a aparcamiento de 15 plazas. Igualmente hace constar expresamente que la superficie a la que se refiere la licencia es la superficie útil del edificio y no la construida.

La propia naturaleza de la propiedad horizontal supone la división del edificio en elementos susceptibles de aprovechamiento y tráfico independiente y el compromiso de no de disponer solo puede tener un alcance obligacional no susceptible de inscripción sin perjuicio de que, mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento –cfr. artículos 27 de la Ley Hipotecaria y 9 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 348 del Código Civil–. Lo anterior se entiende, a su vez, sin perjuicio de la posibilidad de establecer un particular régimen jurídico de propiedad horizontal en los estatutos para la explotación unitaria del hotel, modalizando el derecho del propietario en cuanto al aprovechamiento independiente de su departamento.

No resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7.ª del Reglamento Hipotecario. Por lo tanto, constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación.

2-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Madrid n° 6.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONDOHOTEL.

Se analizan los requisitos y las formas de configuración de esta especial manera de explotación turística de un edificio.

En primer lugar, es importante recordar que es reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual, con base en el criterio de «numerus apertus» que rige en nuestro ordenamiento, se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de transcendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.° de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos (cfr. artículos 392, 467, 470, 523, 594 y 1648.2.° del Código Civil) y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria). Pero el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia «erga omnes» de los derechos reales.

Pues bien, resulta que en las prescripciones de la escritura presentada relativas a esta comunidad no se dice nada -o no se dice con la claridad necesaria- si la porción de semanas no vendidas (todas menos la que se vende) constituye una única unidad inmobiliaria o si habrá tantas como semanas, o más o menos, y cuál es, si hay varias, el porcentaje de cada una a efectos de que sirva de módulo para determinar la... cargas y beneficios por razón de la comunidad, ni tampoco se precisa cuál sea el régimen orgánico y de funcionamiento de esta comunidad; falta también toda referencia al mobiliario destinado al uso sucesivo de los distintos titulares de los períodos. El requisito de la viabilidad económica tiene asimismo especial significación en la figura de la multipropiedad.

En el caso de este expediente, como expone acertadamente el registrador en una fundamentada nota de calificación, la figura jurídica contemplada en el título presentado corresponde a lo que la doctrina y la práctica han venido denominando como «condohotel» o «condo-hotel». Etimológicamente se trata de un término que procede de las palabras hotel y condominio, como se conoce a la propiedad horizontal en otros ordenamientos, aunque también es conocido con otras acepciones como «contel», «condotel», «condhotel», «condominio-hotel», «hotecondo», etc., ninguna de ellas contemplada por el Diccionario de la Real Academia. El modelo consiste, en esencia, en la explotación turística de un edificio, de nueva construcción o existente, cuya propiedad se encuentra dividida

horizontalmente en unidades de alojamiento cuyos propietarios ceden su gestión conjunta a una única empresa explotadora, conservando el derecho a alojarse en las mismas en los periodos estipulados y a participar en los beneficios y gastos en la proporción acordada en el título constitutivo y el correspondiente contrato de explotación o gestión.

De las distintas alternativas de configuración jurídica, como la comunidad o la sociedad, la doctrina ha sostenido que, en la actualidad, es la propiedad horizontal la que mejor se adecua a sus características, si bien, con la imprescindible adaptación mediante su regulación en el título constitutivo. Los estatutos de esta propiedad horizontal especial habrían de contemplar necesariamente el uso o destino turístico de la totalidad de las unidades de alojamiento, el principio de unidad de explotación por un único sujeto o empresa respecto a la totalidad de las unidades de alojamiento cuya gestión se cede, la regulación de la sucesión en la posición jurídica de la explotadora, la cuota de participación en elementos comunes que corresponda de los propietarios de las unidades de alojamiento o su contribución a los gastos comunes del inmueble, además de las cuestiones propias del funcionamiento de la comunidad.

El requisito de la viabilidad económica en este caso impone la necesidad de establecer un régimen jurídico que vincule a los distintos propietarios de las unidades de alojamiento para ceder conjuntamente la gestión de estas, junto a las instalaciones y elementos comunes del inmueble, a una única empresa explotadora para prestar el servicio turístico de alojamiento. Pues dicho principio de unidad de explotación no queda garantizado con el régimen ordinario de la propiedad horizontal caracterizado.

En el caso de este expediente, el registrador reconoce con razón que, a pesar de la falta de regulación de la figura del condohotel por la legislación madrileña, no existe inconveniente para que se puedan constituir e inscribir, siempre que cumplan los requisitos esenciales que permitan la coexistencia de un régimen de propiedad horizontal con el aseguramiento de su fin: el de establecimiento hotelero organizado. Ciertamente, en el caso de la Comunidad de Madrid no se ha regulado expresamente la figura. Esos principios comunes deben justificar, a su juicio, la definición de unos requisitos registrales similares a los contemplados por las autonomías que han regulado expresamente la figura.

Respecto al defecto relativo a la exigencia de licencia del Ayuntamiento de Madrid para el destino del edificio a establecimiento hotelero en forma de propiedad horizontal numerado como 1.1, debe ser también confirmado. Únicamente sería admisible, a efectos registrales, aplicar el artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los mencionados actos de división, segregación o cambio de uso o destino de fincas integrantes del edificio ya declarado en régimen de propiedad horizontal si se utiliza como medio de prueba el correspondiente certificado del órgano competente municipal, dada la necesidad de ser conformes a la ordenación urbanística, su realidad interior y el carácter no contradictorio del procedimiento registral.

Respecto al defecto numerado como número 3, esto es, resultar la superficie construida del edificio que consta en la escritura, superior a la que resulta de la licencia de Ocupación y Funcionamiento, el mismo debe ser revocado. El técnico certifica que la obra nueva fue terminada en la década de los cincuenta y la propia descripción de la construcción, haciendo constar que no se ha modificado su volumetría exterior ni superficie construida, sumando en total 6.464 metros cuadrados. Asimismo, certifica que, con una antigüedad de al menos 14 años, la distribución interior de los usos, tras puntuales modificaciones y agrupaciones interiores, es de 134 habitaciones, en lugar de las 144 contempladas en licencia, distribuidas en planta primera a la octava, destinando la planta baja a acceso y zonas comunes, la planta –1 a zonas de servicio y la planta –2 a aparcamiento de 15 plazas. Igualmente hace constar expresamente que la superficie a la que se refiere la licencia es la superficie útil del edificio y no la construida.

La propia naturaleza de la propiedad horizontal supone la división del edificio en elementos susceptibles de aprovechamiento y tráfico independiente y el compromiso de no de disponer solo puede tener un alcance obligacional no susceptible de inscripción sin perjuicio de que, mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento –cfr. artículos 27 de la

Ley Hipotecaria y 9 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 348 del Código Civil–. Lo anterior se entiende, a su vez, sin perjuicio de la posibilidad de establecer un particular régimen jurídico de propiedad horizontal en los estatutos para la explotación unitaria del hotel, modalizando el derecho del propietario en cuanto al aprovechamiento independiente de su departamento.

No resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7.ª del Reglamento Hipotecario. Por lo tanto, constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación.

3-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Tordesillas.

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

Es requisito esencial la correcta realización de las notificaciones al titular registral o sus causahabientes, según la última inscripción tenga más o menos de treinta años de antigüedad.

Para extender asientos relativos a procedimientos de reanudación de tracto sucesivo interrumpido, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia de su fallecimiento, circunstancia que debe ser calificada por la registradora. El documento que da fe del óbito de una persona y de la fecha y lugar de fallecimiento es el certificado de defunción.

En relación con segundo de los defectos, el expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional de lograr la inscripción, por lo que el registrador ha de ser riguroso en la calificación registral de la documentación aportada al expediente, para comprobar si existe (como exige la regla primera del artículo 208) una auténtica interrupción del tracto. Debido a esta finalidad, resulta esencial, como elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que se realicen adecuadamente las notificaciones a los interesados en el mismo.

Procede analizar, a la vista del contenido de los citados artículos, quién debe ser notificado en el expediente de reanudación de tracto y en qué forma. En primer lugar, resulta esencial, conforme a lo dispuesto en el apartado tercero de la regla segunda del artículo 208 de la Ley Hipotecaria antes transcrito, la citación al titular registral o a sus herederos. Este apartado, como ha señalado esta Dirección General en sus Resoluciones de 23 de mayo de 2016 y 3 de abril de 2017, debe ser interpretado juntamente con la regla segunda, norma cuarta, del mismo artículo, cuando dispone que «cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal». Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también pueden ser citados por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada. En el supuesto de este expediente, no resulta acreditado

el fallecimiento de los titulares registrales. Tampoco consta en el acta que hayan sido notificados ni en qué forma.

3-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Palma de Mallorca n° 1.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

La rectificación se basa en una escritura de manifestaciones de los titulares registrales, en la que se acredita de manera indubitada la certeza de los hechos que manifiestan, incluyendo un informe apostillado de un notario sueco, de lo que resulta que el Derecho sueco consiste en un sistema de comunidad diferida de bienes.

Ha sido doctrina reiterada de esta Dirección General (cf. Resoluciones citadas en los «Vistos») que en las adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico-matrimonial esté sujeto a una Ley extranjera, no es preciso que éstos manifiesten ni acrediten a priori cuál es su régimen económico matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verifica con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario), indicando cuál es ese régimen «si constare».

Respecto a la posible rectificación del error a que alude el notario, debe recordarse, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, la rectificación de los mismos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

En el presente expediente, y sin entrar en otras cuestiones, la rectificación se basa en una escritura de manifestaciones de los titulares registrales, en la que se acredita de manera indubitada la certeza de los hechos que manifiestan, incluyendo un informe apostillado de un notario sueco, de lo que resulta que el Derecho sueco consiste en un sistema de comunidad diferida de bienes, por lo que, constante el matrimonio, su funcionamiento es en buena medida equivalente a un régimen de separación de bienes, a menos que mediasen capitulaciones matrimoniales. En el régimen de comunidad diferida de bienes, que se regula en el capítulo. 7-12 del Código matrimonial (Äktenskapsbalken-1987:230), todos los bienes de los cónyuges pasan a formar parte de la comunidad, si bien los efectos de dicho régimen se difieren hasta el momento de la disolución del régimen. Hasta ese momento, cada cónyuge conserva la propiedad y un poder general de disposición sobre sus bienes. La adquisición, tal y como resulta del historial registral se realizó por ambos cónyuges para su sociedad conyugal, por lo que ambos eran cotitulares y ahora uno de los cónyuges dona al otro la mitad indivisa, interviniendo ambos cónyuges en la escritura, acreditando que en el Derecho Sueco el régimen económico-matrimonial es de comunidad diferida.

3-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Tordesillas.

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

Es requisito esencial la correcta realización de las notificaciones al titular registral o sus causahabientes, según la última inscripción tenga más o menos de treinta años de antigüedad.

Para extender asientos relativos a procedimientos de reanudación de tracto sucesivo interrumpido, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia de su fallecimiento, circunstancia que debe ser calificada por la registradora. El documento que da fe del óbito de una persona y de la fecha y lugar de fallecimiento es el certificado de defunción.

En relación con segundo de los defectos, el expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional de lograr la inscripción, por lo que el registrador ha de ser riguroso en la calificación registral de la documentación aportada al expediente, para comprobar si existe (como exige la regla primera del artículo 208) una auténtica interrupción del tracto. Debido a esta finalidad, resulta esencial, como elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que se realicen adecuadamente las notificaciones a los interesados en el mismo.

Procede analizar, a la vista del contenido de los citados artículos, quién debe ser notificado en el expediente de reanudación de tracto y en qué forma. En primer lugar, resulta esencial, conforme a lo dispuesto en el apartado tercero de la regla segunda del artículo 208 de la Ley Hipotecaria antes transcrito, la citación al titular registral o a sus herederos. Este apartado, como ha señalado esta Dirección General en sus Resoluciones de 23 de mayo de 2016 y 3 de abril de 2017, debe ser interpretado juntamente con la regla segunda, norma cuarta, del mismo artículo, cuando dispone que «cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal». Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también pueden ser citados por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada. En el supuesto de este expediente, no resulta acreditado el fallecimiento de los titulares registrales. Tampoco consta en el acta que hayan sido notificados ni en qué forma.

3-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Barcelona n° 4.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Se reitera la doctrina sobre la manera de demandar a la herencia yacente.

Como cuestión previa conviene recordar que el recurso no es el cauce procedimental adecuado para la subsanación de los defectos apreciados por el registrador. Como señala 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.

El artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento.

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. Esta doctrina se fue matizando en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la 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.

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.

3-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Murcia n° 7.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN.

El embargo anotado, y arrastrado a la finca segregada conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario, se encuentra vigente y, no consintiendo en su cancelación el titular del mismo, no puede cancelarse.

En el presente expediente se solicita por los titulares registrales de una finca, que procede por segregación de otra, la cancelación del embargo que se arrastró a la misma en el momento de la inscripción de la segregación. A tal efecto los interesados interpusieron tercería de dominio ante la Administración titular del embargo, habiendo sido inadmitida, y solicitan interpretar un aspecto de la resolución de inadmisión y cancelar el embargo conforme a la misma.

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).

El recurso no puede prosperar en tanto que el embargo anotado, y arrastrado a la finca segregada conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario, se encuentra vigente y, no consintiendo en su cancelación el titular del mismo, no puede cancelarse por la mera solicitud en instancia de los titulares dominicales, sino que precisa la presentación de documento análogo al que se presentó para su práctica o resolución judicial firme en la que se ordene la cancelación. Y, si bien la tercería de dominio sería un medio idóneo para obtener la cancelación como anteriormente se ha expuesto, en el presente caso ha sido desestimada, por lo que no procede el levantamiento de la traba y su cancelación. Siendo dicha resolución de inadmisión no procede, como pretenden los recurrentes, inferir de la referida frase de la resolución un efecto expresamente contrario al sentido de la misma, sin perjuicio de que puedan, en caso de desacuerdo con la inadmisión, interponer los recursos que, en su caso, procedan contra la misma.

4-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Sagunto n° 1.

HERENCIA: DESHEREDACIÓN.

La partición hereditaria es inscribible porque intervienen los hijos del descendiente desheredado.

Del art. 1060 CC resulta inequívocamente que la aprobación judicial de la partición de herencia es exigible en los supuestos en que un menor se encuentra representado por un tutor, pero no así cuando dicha representación legal corresponde a los titulares de la patria potestad.

Respecto del segundo defecto, con carácter previo debe recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el 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. Para inscribir la adjudicación hereditaria en caso de desheredación de algún legitimario es necesario que se cumplan los siguientes requisitos que, entre otros, son propios de toda desheredación: a) que dicha privación de la legítima se funde en una de las causas de establecidas en la ley y sea expresada en el testamento (artículos 848 y 849 del Código Civil). b) que la certeza de la causa expresada no sea negada por los desheredados o, si se ha negado, que haya sido probada por los herederos (artículos 850 y 851). c) que, mientras no se declare judicialmente que no es cierta la causa de desheredación, intervengan los hijos o descendientes de los desheredados (salvo que se trate de un caso en que el testador haya nombrado contador-partidor con facultades para realizar la partición de la herencia de la que resulte que se ha reconocido la legítima a tales herederos forzosos).

Los hijos de los descendientes desheredados han de intervenir en la partición, pues la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su intervención en las operaciones de adjudicación de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición. En el caso del presente recurso, el fallecimiento del desheredado carece de trascendencia jurídica en la medida en que intervienen los hijos de éste en la escritura de partición hereditaria y no consta la circunstancia de haber sido negada la causa de desheredación.

4-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de San Sebastián nº 6.

HERENCIA: CONFLICTO DE INTERESES.

Cada supuesto deberá ser objeto de análisis para valorar las circunstancias concretas que concurren, a efectos de poder determinar la existencia o no del referido conflicto.

Para exceptuar el régimen general es imprescindible que entre representante y representado exista oposición de intereses, es decir un conflicto real de intereses que viene definido por la existencia de una situación de ventaja de los intereses del representante sobre los del representado. De lo anterior, se desprende que cada supuesto deberá ser objeto de análisis para valorar las circunstancias concretas que concurren, a efectos de poder determinar la existencia o no del referido conflicto.

En el presente caso, con la distribución llevada a cabo por el contador partidor, únicamente existirá una situación de condominio entre dos inmuebles de un total de once, incluyendo el terreno de carácter privativo que se ha inventariado; escenario que incentiva el propio Código Civil que en su artículo 1062 permite la adjudicación a uno solo de los herederos, «cuando una cosa sea indivisible o desmerezca mucho por su división», con la condición de abonar a los otros el exceso en dinero. Y la misma idea recoge el artículo 786.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en sede de procedimiento judicial para la división de la herencia, al señalar en su último inciso que «[el contador] procurará, en todo caso, evitar la indivisión, así como la excesiva división de las fincas».

No existe, por tanto, una operación autónoma de disposición patrimonial entre partes contrapuestas, sino una única operación particional -compleja- dirigida por el contador-partidor testamentario en ejecución del esquema sucesorio querido por el causante. Si la voluntad del causante hubiera sido el reparto entre todos por cuotas sobre todos y cada uno de los bienes no hubiera sido necesario el nombramiento de dos albaceas contadores que, en definitiva, lo que hacen es transformar cuotas abstractas en adjudicaciones concretas; a poder ser evitando situaciones de condominio. Es decir, la liquidación de la sociedad de gananciales (realizada conjuntamente por el contador partidor y la viuda) se configura como el paso previo, y necesario, para que se pueda ejecutar la partición en los términos previstos por el contador partidor. De esta manera, la comparecencia del cónyuge viudo en la liquidación de gananciales resulta jurídicamente necesaria; pero ello no significa que exista una libre negociación patrimonial entre éste y su representada, pues la operación aparece objetivamente dirigida por el contador-partidor en ejecución del encargo testamentario.

4-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Alicante nº 2.

CANCELACIÓN: ART. 82,5 DE LA LH.

Se aclara los requisitos para aplicar este mecanismo de cancelación.

Como señalan los recurrentes, del contenido de la escritura última relacionada se desprende directamente y de forma indubitada y absoluta que el derecho que publicaba el gravamen y la necesidad de contar con el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de tales bienes, se ha extinguido cuando ese

consentimiento se ha prestado por ambos y la disposición ya ha tenido lugar de forma consentida por ambos.

En las cancelaciones solicitadas al amparo de los supuestos excepcionales previstos en el artículo 82.2.° de la Ley Hipotecaria, para un supuesto como el que ocupa y hemos expuesto en detalle, debe concurrir: a) que el derecho está extinguido de forma indubitable por la Ley o por voluntad de los mismos titulares, sin que se aprecie la necesidad de nuevo consentimiento por parte de los titulares de derechos registrales. b) que dicha circunstancia sea constate de forma indubitable en los títulos fehacientes presentados ante el Registro, o que derive de forma indubitable del propio contenido de los asientos y libros del Registro. Ambas condiciones se cumplen en el caso que nos ocupa.

4-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Gijón n° 3.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No es el recurso el cauce para discutir la validez de asientos ya practicados.

Lo que pretende la recurrente es la rectificación de un determinado asiento tabular 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. Así, una vez practicado el 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 de la Ley Hipotecaria, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

4-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de San Fernando n° 1.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No cabe rectificar un asiento sin el consentimiento de su titular o resolución judicial.

En primer lugar, procede confirmar que, una vez inscrita la aceptación de la garantía, el asiento registral queda bajo la salvaguardia de los tribunales de Justicia, quedando su modificación sujeta a la normativa hipotecaria relativa a la rectificación de errores. Así, como en innumerables ocasiones este Centro Directivo ha dictaminado, una vez firmados los asientos no puede el registrador unilateralmente rectificarlos o dejarlos sin efecto, cuando de ello derivan consecuencias para los titulares de derechos inscritos; otra solución iría en franco detrimento de la seguridad jurídica y los fundamentales efectos que nuestro sistema registral produce, entre ellos la confianza en la inalterabilidad de sus pronunciamientos.

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

Por tanto, no cabe entender que quepa rectificar el posible error por la sola documentación en su día aportada, sino que, a mayor abundamiento, aunque el registrador admitiera la posibilidad de haber cometido un error al publicar la aceptación, por falta de coincidencia en la numeración de la liquidación, el procedimiento de rectificación de errores, que no se ha planteado, resultaría inexcusable la aquiescencia de la Agencia Tributaria para reconocer y rectificar el error.

5-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Madrid n° 18.

PACTO COMISORIO: OPCIÓN DE COMPRA EN FUNCIÓN DE GARANTÍA.

Se reitera la doctrina acerca de los casos de opción de compra en función de garantía.

Esta Dirección General ha puesto de relieve, en numerosas ocasiones (vid., por ejemplo, las Resoluciones de 26 de diciembre de 2018, 28 de enero y 27 de octubre de 2020, 15 de marzo y 21 de julio de 2021, 13 de julio de 2022, 18 de septiembre y 12 y 14 de diciembre de 2023 y 9 de enero, 11 y 28 de junio y 22 de julio de 2024, y posteriores relacionadas en los «Vistos», siendo de especial relevancia esta últimas, por su enfoque de la problemática que subyace en este tipo de operaciones), que el Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. artículos 6, 1859 y 1884 del Código Civil). También este Centro Directivo ha aplicado la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos.

Según la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2017, son dos los presupuestos que caracterizan la aplicación de la figura del pacto comisorio: «En primer lugar, que el pacto de apropiación o disposición, previo o coetáneo a la garantía, se halle causalmente vinculado al nacimiento del crédito cuyo cumplimiento se garantiza. En segundo lugar, que la apropiación o disposición del bien no esté sujeta a un procedimiento objetivable de valoración de la adquisición». En línea con esta posición jurisprudencial hay que situar la reciente doctrina de esta Dirección General (así, en sus Resoluciones de 21 de julio de 2021, 10 de marzo y 13 de julio de 2022, 18 de septiembre y 12 y 14 de diciembre de 2023 y 9 de enero, 11 de junio, 22, 30 y 31 de julio y 9 de septiembre de 2024, y posteriores citadas en los «Vistos»), según la cual, la prohibición del pacto comisorio no es absoluta en nuestro derecho, de modo que pierde su razón de ser cuando la realización de la cosa ofrecida en garantía –cualquiera que haya sido la vía seguida– se efectúe en condiciones determinantes de la fijación objetiva del valor del bien, y no haya comportado un desequilibrio patrimonial injusto para el deudor.

Resulta evidente, de este modo, que el negocio jurídico típico y unilateral de la opción se ha transmutado en otro bilateral (con distinta causa), existiendo elementos suficientes para considerar la opción pactada como una garantía de una operación de presumible financiación y en la que siempre saldrá beneficiado el optante. Bien, recibiendo de manos del concedente una suma

sensiblemente superior a la que este recibió al concederse la opción; bien, si tal suma (con el sobreprecio indicado) no pudiera retornarse, desembocando en la adquisición del bien (aquí una mitad indivisa), sin las garantías inherentes a todo proceso de ejecución, tanto para el concedente como para terceros.

5-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Iznalloz.

HERENCIA: DESHEREDACIÓN.

La escritura calificada datos que permitan identificar a los descendientes genéricamente desheredados en el testamento y comprobar su imputabilidad respecto de la causa de desheredación expresada.

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

Aunque la jurisprudencia ha sido flexible en cuando al modo de indicación de la razón de la desheredación, ha de resultar una imputación en términos que no dejen duda de quién incurrió en la causa, o cometió el hecho constitutivo de aquella, evitando las referencias genéricas que, por su ambigüedad, crean inseguridad. Por eso se exige como requisito de la desheredación la perfecta identificación del sujeto que sufre la privación de su legítima, al menos con el mismo rigor que se exige para la designación de heredero «por su nombre y apellidos» (vid. artículo 772 del Código Civil). Subsidiariamente habrán de ser perfectamente determinables, por estar designados de manera que no pueda dudarse de quien sea el sujeto afectado.

En el presente caso no contiene la escritura calificada datos que permitan identificar a los descendientes genéricamente desheredados en el testamento y comprobar su imputabilidad respecto de la causa de desheredación expresada. Por ello, el criterio del registrador debe ser confirmado.

5-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Mora de Rubielos.

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

Procede denegar 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.

Constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición de dos colindantes que resultan no solo ser titulares catastrales de los inmuebles catastrales afectados en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titulares registrales de las fincas colindantes, aunque no tengan inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas.

5-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Santa Coloma de Farners.

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE.

Se reitera la doctrina sobre la no inscripción del auto de homologación de una transacción.

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.

Ahora bien, es cierto que este Centro Directivo hizo extensivo al acuerdo transaccional con contenido equiparable a un convenio regulador, siempre que

esté en íntima conexión con una situación de crisis matrimonial, de modo que del título presentado a inscripción resulte la liquidación del régimen económico-matrimonial provenga de un proceso de nulidad, separación o divorcio (cfr. Resoluciones de 26 de julio, 18 de septiembre y 11 de octubre de 2017). Ahora bien, en el caso objeto del presente recurso, no resulta conexión entre el acuerdo alcanzado y una situación de separación o divorcio; o, incluso de separación de hecho o de pareja estable, ya que compraron siendo solteros (y así figura en el Registro) mas no consta el estado civil actual de las partes, tratándose de un procedimiento ordinario de división de patrimonio.

Y en cuanto al segundo defecto de la nota, los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, imponen que los derechos que pretendan acceder al Registro deberán estar perfectamente determinados en sus aspectos subjetivos, objetivos y contenido.

5-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Coín.

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

Procede denegar la inscripción de la base gráfica si se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción.

El motivo determinante de la denegación de la tramitación del expediente es que la referencia catastral aportada al expediente tiene una titularidad catastral distinta a la del recurrente, pues se incluyó en otra escritura otorgada el día 18 de febrero de 2023 por el notario de Fuengirola, don Álvaro Toro Ariza, con el número 502 de protocolo, como correspondiente con la identidad de la funca 19.908 del término de Coín, que fue adquirida por los actuales titulares catastrales. Y ello independientemente del hecho de que la referencia catastral no conste inscrita en ninguno de los historiales registrales de las fincas afectadas. 8. Subsidiariamente, el registrador considera también como motivo de duda el que el citado interesado ya había presentado con el número de entrada 1.491 del año 2024, solicitud de inicio del expediente del artículo 199 para la inscripción de la georreferenciación de la finca 20.481 de Coín con una ubicación totalmente diferente a la que ahora solicita.

En el presente caso, la identificación dispar del lindero norte arroja una duda que impide el inicio de la tramitación del expediente, por la falta de completa seguridad sobre la realidad física de la finca, que determina una inseguridad respecto a los colindantes que han de ser notificados y esa duda no va a poder subsanarse con la tramitación del expediente.

8-6-2026

B.O.E. 13-10-2026

Registro de Barcelona nº 7.

OPCIÓN DE COMPRA: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.

Se analizan los requisitos a cumplir para la cancelación de cargas inscritas con posterioridad a la opción.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 18 de mayo de 2011 y demás citadas en los «Vistos») que una vez ejercitado un derecho de opción puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad al reflejo registral del mismo –en este caso existe una anotación preventiva de embargo–, pues no otra cosa significa la transcendencia real de la opción. Ahora bien, para ello es necesario, como regla general, el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores (cfr. artículo 175.6.ª Reglamento Hipotecario).

Es también doctrina reiterada que el principio de consignación íntegra del precio establecido por diversas Resoluciones –entre ellas la de 11 de junio de 2002–, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo, pues implicaría, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción, perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral frente a ellos. Así pues, es necesario analizar los eventuales pactos establecidos sobre este particular en cada caso concreto. Y así puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante; igualmente no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado o cuando se haya pactado el pago por compensación siempre que no encubra una opción en garantía. Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas.

Respecto del defecto consistente en que se haya practicado notificación fehaciente a la mercantil a cuyo favor se practicaron las anotaciones preventivas de embargo del ejercicio del derecho de opción de compra con puesta del precio a su disposición, para que pueda hacer valer su derecho de crédito conforme a su rango registral, debe tenerse en cuenta, que ciertamente el acreedor posterior a cuyo favor consta anotado el embargo ya tenía conocimiento de la inscripción de la opción, pero no de su precisa ejecución y los términos en los que se ha verificado. Esa precisa realización de la opción con los descuentos que se hayan producido y la consignación que corresponda debe ser notificada a los titulares de cargas posteriores al objeto de que dichas actuaciones no se realicen en su perjuicio.

El mandamiento judicial ordenando la cancelación en el procedimiento en que se acordó el embargo anotado, y en el que es parte la entidad a cuyo favor se anotó, sería necesario para la cancelación de las anotaciones preventivas conforme al artículo 83 de la Ley Hipotecaria en caso de que se tratase de una cancelación acordada en el propio procedimiento, pero no en un supuesto como este en que la cancelación tiene lugar por el mecanismo registral de ejercicio de una opción previamente inscrita.

22-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Lleida n° 1.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DETERMINACIÓN DE TODOS LOS ELEMENTOS DE LA INSCRIPCIÓN.

El hecho de que, en la segregación de parte de finca inscrita para su posterior agregación a otra finca inscrita, no se exija la inscripción previa de la porción segregada, ni la apertura de folio nuevo ni la asignación de número de finca independiente, no quiere decir que dicha porción, conforme al principio hipotecario de especialidad y determinación, no deba describirse con todos los requisitos exigidos legalmente.

Como cuestión previa, de carácter competencial, debe recordarse que la competencia para resolver los recursos «mixtos» (es decir, los basados tanto en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común o de otros derechos reales) corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Así resulta tras la sentencia dictada por el Tribunal Constitucional con fecha 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 1017/2010 entablado contra la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña.

El hecho de que, en la segregación de parte de finca inscrita para su posterior agregación a otra finca inscrita, no se exija la inscripción previa de la porción segregada, ni la apertura de folio nuevo ni la asignación de número de finca independiente, no quiere decir que dicha porción, conforme al principio hipotecario de especialidad y determinación, no deba describirse con todos los requisitos exigidos por los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.1.ª, 3.ª y 4.ª de su Reglamento. Como consecuencia de ello, y tratándose de finca sujeta a un régimen de propiedad horizontal, la descripción de la porción segregada del elemento número 42 –registral 28.463–, en principio, debería de expresar, además de su situación y superficie, sus linderos y la cuota en los elementos comunes.

Tiene razón la registradora al señalar que, si partimos del presupuesto de que los titulares de dos fincas, cada uno de una, proceden a segregar una porción de una y agruparla a la otra, no es posible la agrupación a favor de una persona de una finca con otra propiedad de un tercero sin que exista trasmisión de propiedad previa de esa porción que se agrupa, o bien, en el supuesto de no existir transmisión, la Ley exige que la finca resultante pase a ser una comunidad de bienes –proindiviso–, debiendo determinarse la cuota de participación de cada uno de los constituyentes en la nueva finca única, tal como exigen los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 44 del Reglamento Hipotecario». Ahora bien, el supuesto de fondo que subyace en este caso no requiere ni de una ni de otra, si bien la técnica que debería haberse empleado parece ser otra. De las circunstancias expuestas en la escritura parece que los legatarios procedieron en su día a adjudicarse o tomar posesión de sus respectivos legados tal como estaban configurados físicamente en la realidad desde el año 2010, que es la descripción de las viviendas que resulta de la segregación y agrupación ahora realizada.

22-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Eivissa n° 1.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: LÍMITE DE RESPONSABILIDAD.

El registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado, habiendo terceros, la cantidad asegurada.

Respecto de la calificación registral de los testimonios de decretos de adjudicación hipotecaria y mandamiento de cancelación de cargas, el artículo 132

de la Ley Hipotecaria señala en su número tercero que «la calificación del registrador se extenderá (…) a comprobar: (…) 3.° Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». El registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado, habiendo terceros, la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares posteriores, lo que significa, entre otras cosas, que si alguno de los límites de su cobertura no se hubiese llenado con el tipo de deuda garantizado y realmente vencida y exigible (principal, intereses, etc.), no se puede cubrir con otra de las clases de deuda en lo que excediera de su propia cobertura (por ejemplo, se reclama más capital o intereses de los garantizados).

El principio de especialidad aparece consagrado en diversos preceptos de nuestro ordenamiento jurídico, artículos 9 y 112 de la Ley Hipotecaria, al precisar todas las circunstancias que debe contener la inscripción, y artículo 54 del Reglamento Hipotecario, al exigir que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisen la porción ideal de cada uno de los condueños con datos matemáticos que permitan conocerla de forma indubitada.

La presentación conjunta determina que la calificación también habrá de ser conjunta, los defectos de que adolezca cualquiera de ellos impedirían la inscripción de los dos, saliendo así al paso de las disfunciones que pudiera provocar su inscripción independiente. De igual forma, una vez subsanados los defectos apreciados en el decreto, se procederá al despacho e inscripción conjunta tanto del decreto de adjudicación, como del mandamiento de cancelación.

23-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Canjáyar.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES INDIVISAS.

Se resume el modo de proceder del registrador en los casos de transmisión de participaciones indivisas a los efectos de su eventual asimilación a un caso de parcelación.

Esta Dirección General –cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013– acorde con los pronunciamientos jurisprudenciales, ha ido desarrollando una doctrina, asumiendo tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos. También ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación.

Después de analizar la legislación estatal y autonómica aplicable, se concluye que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración

de innecesariedad – artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos. En otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto. En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa de una finca ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes.

En síntesis, el tratamiento registral de los negocios de transmisión de cuota indivisa (u otros que se utilicen con igual finalidad como los relativos a derechos societarios) obliga a diferenciar diferentes supuestos en función de si se trata de la creación «ex novo» de nuevas cuotas indivisas respecto a las que constan inscritas y de la concurrencia o no de circunstancias reveladoras de una parcelación existente o indiciaria que puedan ser apreciadas por el registrador en su calificación: a) cuando el negocio de transmisión de nueva cuota presenta un indicio objetivo revelador de parcelación urbanística porque puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a una división en suelo urbano o a una división en suelo rústico que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, el registrador debe exigir motivadamente el oportuno acto de control previo municipal en forma de licencia u otro acto de conformidad. b) los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurran las citadas circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993. c) cuando el objeto del negocio jurídico es estrictamente la mera transmisión de la misma cuota indivisa inscrita en el Registro de la Propiedad, amparada por tanto por la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito, no cabe imponer la exigencia de intervención administrativa previa pues ello supondría cuestionar la vigencia del propio asiento registral, bajo salvaguarda judicial, al margen del cauce legal establecido –cfr. artículos 1.3.°, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y Resolución de esta Dirección General de 10 de septiembre de 2015–. En tales casos de cuotas indivisas inscritas, incluso concurriendo dudas fundadas de posible parcelación, el registrador no podrá denegar la inscripción por este motivo y solo podrá tramitar el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 para que la Administración competente acuerde, si procede, la constancia registral con efectos informativos de la situación urbanística correspondiente o la prohibición de disponer que, una vez presentada en el Registro, sí deberá ser tenida en cuenta en su calificación por el registrador.

En el presente expediente concurre la circunstancia de que sobre la misma finca rústica no inscrita existen presentadas cinco escrituras de transmisión «inter vivos» de cuotas indivisas, lo que ha sido tenido en cuenta por la registradora en su calificación, y alegado por el propio recurrente, por lo que también deberá tenido en cuenta en la resolución de este recurso.E s cierto que, como observa la registradora, existen diferentes construcciones destinadas a vivienda que se trata de un uso ajeno al destino rústico de la finca, lo que también constituye indicio de parcelación ilegal. Concretamente, se declaran en el título y resultan de la cartografía catastral dos viviendas separadas entre sí. También se observa en la parcela, a tenor de dicha cartografía, el trazado de caminos propios del ámbito rural sin indicios de urbanización propia del suelo urbano. Sin embargo, no resulta ninguna circunstancia que permita determinar que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a las cuotas indivisas transmitidas. Como se ha expuesto, los caminos existentes en la parcela son propios del ámbito rural y no son indicativos de una urbanización o parcelación del suelo entre los copropietarios. Además, solo existen dos

viviendas de carácter aislado cuya fecha de construcción data de 1998 según Catastro –cfr. artículo 24 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre–.

Estos argumentos justifican, a juicio de este Centro Directivo, la improcedencia de exigir en este caso un acto de control previo municipal en forma de licencia, declaración de asimilado a fuera de ordenación u otro acto de conformidad. Sin embargo, como se ha expuesto en los fundamentos anteriores, en los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurran las citadas circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca –v.gr. transmisión de cuota equivalente a superficie rústica superior a la unidad mínima sin que concurra ninguna de las citadas circunstancias objetivas– pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993, es decir, mediante la comunicación al Ayuntamiento y la suspensión de calificación hasta la respuesta municipal o transcurso del plazo previsto en el precepto, procediéndose según los casos a la inscripción, si no hay contestación en plazo o si se declara la inexistencia de parcelación, o a la denegación del asiento, cuando en este último caso el Ayuntamiento se oponga por declarar la existencia de parcelación ilegal.

23-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Alfaro-Cervera del Río Alhama.

DIVISIÓN HORIZONTAL: PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA OBRA NUEVA.

Cuando el título describe y distribuye elementos privativos tomando como base unas superficies construidas de las plantas que no constan en el folio real, no basta la mera aportación de la licencia de división horizontal.

Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, la calificación registral debe ser global y unitaria, a fin de evitar que el presentante quede sometido a una sucesión indefinida de reparos; pero ello no impide que, presentada documentación complementaria o resultando del título una nueva configuración jurídica o fáctica, puedan apreciarse defectos que deriven de esa nueva situación y vengan impuestos por el principio de legalidad.

En el supuesto de este expediente, aunque en la escritura se interesa también la rectificación de la superficie de la parcela de 169 a 171 metros cuadrados, diferencia inferior al cinco por ciento de la cabida inscrita, las notas de calificación no cuestionan específicamente ese extremo. El obstáculo apreciado se centra en otro punto: la escritura de división horizontal atribuye a las viviendas de las plantas primera y segunda una superficie construida determinada, pero el Registro no publica la superficie construida de tales plantas. La división horizontal no opera, pues, en el vacío, sino que presupone una realidad edificatoria suficientemente determinada en el Registro. Cuando el título describe y distribuye elementos privativos tomando como base unas superficies construidas de las plantas que no constan en el folio real, no basta la mera aportación de la licencia de división horizontal para entender cumplidas todas las exigencias necesarias para el acceso registral de esa configuración física. La licencia de división horizontal acredita, en su caso, la conformidad administrativa de la constitución del régimen desde la perspectiva urbanística que le es propia, pero no sustituye por sí sola la acreditación registral de la realidad edificatoria concreta sobre la que dicho régimen se asienta.

En particular, tratándose de una edificación antigua, dicha acreditación podrá lograrse, en su caso, por la vía de la antigüedad, siempre que se aporten los documentos hábiles para acreditar la descripción coincidente y la antigüedad de la obra en los términos exigidos por el artículo 28.4 del texto refundido de

la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y por los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997. En el caso ahora examinado, la licencia municipal aportada no es, por sí sola, medio bastante para justificar la constancia registral de las superficies construidas de las viviendas de las plantas primera y segunda, precisamente porque tales superficies no resultan del Registro y constituyen un presupuesto fáctico del régimen de división horizontal que se pretende inscribir.

23-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Laredo-Ramales de la Victoria.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA QUE NO ES EL TITULAR REGISTRAL.

Una vez inscrita la transmisión dominical derivada del título previamente presentado y pasando la finca a figurar inscrita a favor de personas distintas de aquella contra la que se dirigió el procedimiento judicial, resultan plenamente aplicables los principios de tracto sucesivo y legitimación registral.

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). No puede por tanto este centro directivo entrar a valorar la alegación de los recurrentes según la cual la registradora debió haber tomado en consideración el mandamiento judicial de prohibición de disponer, presentado con posterioridad a la escritura de compraventa, para denegar la inscripción de ésta y practicar, en cambio, la anotación preventiva ordenada judicialmente.

Por todo ello, una vez inscrita la transmisión dominical derivada del título previamente presentado y pasando la finca a figurar inscrita a favor de personas distintas de aquella contra la que se dirigió el procedimiento judicial, resultan plenamente aplicables los principios de tracto sucesivo y legitimación registral consagrados en los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, lo que impide practicar la anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada contra quien ya no ostenta la titularidad registral del bien.

23-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Algete.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES INDIVISAS.

Se resume el modo de proceder del registrador en los casos de transmisión de participaciones indivisas a los efectos de su eventual asimilación a un caso de parcelación.

Esta Dirección General –cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013– acorde con los pronunciamientos jurisprudenciales, ha ido desarrollando una doctrina, asumiendo tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el

proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos. También ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación.

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

En síntesis, el tratamiento registral de los negocios de transmisión de cuota indivisa (u otros que se utilicen con igual finalidad como los relativos a derechos societarios) obliga a diferenciar diferentes supuestos en función de si se trata de la creación «ex novo» de nuevas cuotas indivisas respecto a las que constan inscritas y de la concurrencia o no de circunstancias reveladoras de una parcelación existente o indiciaria que puedan ser apreciadas por el registrador en su calificación: a) cuando el negocio de transmisión de nueva cuota presenta un indicio objetivo revelador de parcelación urbanística porque puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a una división en suelo urbano o a una división en suelo rústico que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, el registrador debe exigir motivadamente el oportuno acto de control previo municipal en forma de licencia u otro acto de conformidad. b) los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurran las citadas circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993. c) cuando el objeto del negocio jurídico es estrictamente la mera transmisión de la misma cuota indivisa inscrita en el Registro de la Propiedad, amparada por tanto por la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito, no cabe imponer la exigencia de intervención administrativa previa pues ello supondría cuestionar la vigencia del propio asiento registral, bajo salvaguarda judicial, al margen del cauce legal establecido –cfr. artículos 1.3.°, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y Resolución de esta Dirección General de 10 de septiembre de 2015–. En tales casos de cuotas indivisas inscritas, incluso concurriendo dudas fundadas de posible parcelación, el registrador no podrá denegar la inscripción por este motivo y solo podrá tramitar el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 para que la Administración competente acuerde, si procede, la constancia registral con efectos informativos de la situación urbanística

correspondiente o la prohibición de disponer que, una vez presentada en el Registro, sí deberá ser tenida en cuenta en su calificación por el registrador.

El registrador, ante las dudas sobre posible parcelación, tramitó el procedimiento previsto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, recibiendo contestación del Ayuntamiento por la que afirma que la posible parcelación de la finca se estaría realizando sin las correspondientes licencias urbanísticas ni autorización de los organismos competentes y que existen varias edificaciones en las parcelas colindantes por lo que existe un peligro de formación de núcleo de población o de posible parcelación ilegal. En base a la citada resolución del Ayuntamiento, el registrador practica con valor y efectos del artículo 73 del Real Decreto 1093/1997 la nota marginal prevista en el artículo 79.3 del citado Real Decreto haciendo constar la existencia de peligro de formación de núcleo de población o de posible parcelación ilegal y, en consecuencia, en base a lo dispuesto en dicho artículo 79.3 deniega la inscripción solicitada. Por tanto, en el presente caso sí puede afirmarse que el registrador cuenta con un elemento objetivo que le permite calificar la posible existencia de una parcelación realizada de forma indirecta al margen del planeamiento como es la nota marginal practicada que deja constancia de que en virtud de resolución de Alcaldía se ha declarado que existe peligro de formación de núcleo de población o de posible parcelación ilegal.

24-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Palma de Mallorca n° 4.

REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: REQUISITO DE FIRMEZA DEL ACUERDO APROBATORIO.

Con carácter de regla general el acto debe poner fin a la vía administrativa y además es necesaria, pero suficiente, la firmeza en dicha vía.

La resolución de este expediente debe comenzar por recordar la doctrina mantenida por este Centro Directivo sobre el alcance de la calificación registral del acto administrativo. Como ya señaló la Resolución de 3 de septiembre de 2019, la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al registro de la propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

De la certificación del decreto de aprobación del proyecto de compensación resulta expresamente que el acto es firme en vía administrativa y también resulta de la misma la aprobación definitiva del proyecto, aunque hay un error en cuanto a la fecha, cuando se refiere en el apartado cuarto de la certificación a la presentación el 11 de noviembre de 2024 por el promotor de una actualización/modificación del proyecto de urbanización aprobado definitivamente. El defecto observado por la registradora queda, pues, reducido a que el proyecto de urbanización no puede sujetarse a una posible posterior modificación. El artículo 2 del Real Decreto 1093/1997 exige para la inscripción del título que contenga alguno de los actos a que se refiere el artículo primero que en la certificación se exprese que el acto ha puesto fin a la vía administrativa. Este requisito ha quedado cumplido, como hemos visto. Con carácter de regla general el acto debe poner fin a la vía administrativa y además es necesaria, pero suficiente, la firmeza en dicha vía, ya que con la innegable posibilidad de anotación preventiva de la demanda del recurso contencioso administrativo quedan garantizados los derechos de los titulares registrales.

24-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Almería n° 5.

ARRENDAMIENTOS URBANOS: TANTEO Y RETRACTO.

El concepto de notificación fehaciente precisa de la constancia indubitada de haberse producido por cualquiera de los medios existentes al respecto.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), la regulación de los requerimientos y notificaciones en los ámbitos hipotecario y notarial ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva, en los términos que la misma es entendida por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional. Y siendo la finalidad de la notificación poner en conocimiento del destinatario la existencia hecho, acto o procedimiento notificado, a fin de que pueda adoptar la posición jurídica que resulte más conforme con sus intereses, es forzoso concluir que los requisitos exigidos por la norma en cada caso aplicable, sobre la concreta forma de practicar la notificación, deben interpretarse no como requisitos sacramentales, sino atendiendo a su finalidad funcional, esto es, garantizar el efectivo conocimiento del destinatario.

La postura del Tribunal Supremo concluye en que el concepto de notificación fehaciente precisa de la constancia indubitada de haberse producido por cualquiera de los medios existentes al respecto, generalmente atribuidos a la intervención de terceros investidos de esa fe pública -Notarios- o propia de la actuación administrativa, a través del servicio oficial de correos, siempre que quede constancia efectiva de la remisión, recepción y contenido de la notificación cursada.

En la escritura cuya calificación se impugna, a efectos de ejercicio del derecho de tanteo se hace constar que se incorpora un documento, que la parte vendedora manifiesta que es el que se ha remitido al arrendatario; y aunque se aporte prueba de entrega, que acredita que efectivamente se ha entregado un documento o carta a la persona destinataria, no se aporta el certificado correspondiente acreditativo del contenido; cuya posibilidad se permite por Correos, al permitir el envío de burofax con certificación de contenido (en el que la entidad certifica cuál es el contenido de lo entregado), lo que habría permitido acreditar de fehaciencia dicha notificación, con todos sus requisitos (al no haber utilizado la vía del acta notarial), y habiéndose realizado por el vendedor.

Por otro lado, en cuanto a la notificación a efectos de ejercicio del derecho de retracto (que sin duda procede al no haberse realizado la notificación del tanteo, tal como, implícitamente, reconocen las partes al otorgar la diligencia con la comunicación), se hace referencia a un testimonio remitido por la notaria autorizante respecto del inmueble transmitido y el precio de venta. El artículo 25, en su apartado 3, al referirse al derecho de retracto, exige la entrega de la copia de la escritura en que se haya formalizado la venta.

24-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Jijona.

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.

Antes de entrar en el fondo del asunto, esta Dirección General debe reiterar la doctrina favorable a la posible georreferenciación de uno de los componentes que integra la finca discontinua, como en el presente caso, por las siguientes razones: a) la finca registral ya consta con carácter discontinúo en el Registro, describiéndose en el asiento, con carácter autónomo, cada uno de los componentes que la integran; b) ello implica que las porciones o componentes son físicamente autónomas, aunque jurídicamente no sean objeto de tráfico jurídico independiente, sino juntamente con toda la finca discontinua, lo cual queda reflejado claramente en el asiento; c) la porción cuya georreferenciación se pretende no altera el perímetro de las demás, que están físicamente separadas de esta, y d) no se redefine la totalidad del folio real, simplemente se refuerza el principio de especialidad respecto de una de las porciones o componentes, dentro de la unidad total y la doctrina de esta Dirección General ha admitido en diversas ocasiones inscripciones gráficas o deslindes parciales.

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.

De todo lo dicho hasta ahora, de la documentación analizada y del contenido del Registro resulta que, si bien la intención del Ayuntamiento es loable, la vía jurídica para lograrlo no es la adecuada. Primero, debe culminarse el procedimiento de alteración del trazado de la vía pecuaria, con autorización o aprobación de la Administración Autonómica competente. Segundo, debe ejecutar las normas urbanísticas aprobadas, mediante los correspondientes actos jurídicos ejecutivos. Pero, ello no ha de impedir la inscripción de la georreferenciación de la finca objeto del expediente, como una de las partes integrantes de la finca 249 de Tibi, lo que clarifica la situación física y titularidad de la misma, para que el Ayuntamiento pueda incoar los expedientes administrativos correspondientes para la ejecución de ese camino, como público, ya sea mediante acto reparcelación o acto de expropiación, por causa de utilidad pública o interés social. Pero, ello excede del ámbito de una alegación en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se pretende inscribir la georreferenciación de una porción de finca discontinua, que linda con una vía pecuaria y que es coherente con el deslinde georreferenciado de la misma, acordado en su día entre el titular de la finca y la Administración titular de la vía pecuaria y que tuvo acceso registral.

24-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Cáceres n° 2.

RECTIFICACIÓN DE UNA ESCRITURA: ART. 153 RN.

El citado precepto en modo alguno habilita para modificar, suplir, presuponer o eliminar declaraciones de voluntad que están exclusivamente reservadas a las partes.

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 12 de marzo de 1999, 6 de abril de 2006 y 13 de junio de 2012), lo que permite el artículo 153 del Reglamento Notarial es la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pudiendo afectar, incluso, a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero sólo cuando pueda comprobarse, con claridad, que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo al contexto del documento y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado. La posibilidad de rectificación por el notario por sí solo, dado que no concurren las partes interesadas a la rectificación, debe ser interpretada con carácter restrictivo. Por tanto, el citado precepto en modo alguno habilita para modificar, suplir, presuponer o eliminar declaraciones de voluntad que están exclusivamente reservadas a las partes y que, al implicar verdadera prestación de consentimiento de naturaleza negocial, solo de ellas o de sus representantes pueden proceder.

Una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro, y por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirla por otra, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada.

25-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Carmona.

SERVIDUMBRES: LA DE ACUEDUCTO ES SIEMPRE PREDIAL.

Toda servidumbre de acueducto es de naturaleza predial, no personal (en cuanto presupone necesariamente la existencia de un predio dominante –aquél al que van destinadas las aguas o del que proceden las sobrantes de su uso o residuales– y un predio sirviente).

Esta Dirección General ha establecido reiteradamente que cuando la calificación del registrador sea desfavorable, es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En la nota de calificación que ha sido objeto de recurso no puede observarse, sin embargo, tal insuficiencia en su fundamentación. La nota de calificación no se limita, como afirma la recurrente en su escrito, a la mención de varios preceptos legales y una resolución de esta Dirección General, ni puede ser descrita como parca y sin fundamentos concretos.

Las servidumbres personales perviven en el ordenamiento civil común. Ahora bien, es procedente analizar si la servidumbre constituida en este caso es una servidumbre personal o real, o si en general la servidumbre de acueducto puede ser personal o necesariamente es predial o real. A este respecto, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 31 de enero de 1992 establece de manera meridiana que «toda servidumbre de acueducto es de naturaleza predial, no personal (en cuanto presupone necesariamente la existencia de un predio dominante –aquél al que van destinadas las aguas o del que proceden las sobrantes de su uso o residuales– y un predio sirviente)».

Por otro lado, aun en el caso de que se admitiera la servidumbre de acueducto como servidumbre personal, debería aclararse en el caso de la escritura presentada que la servidumbre se pretende constituir como una servidumbre personal, pues si lo es, entonces no se entiende por qué se describe en la escritura la finca que se beneficia del paso del agua, ni por qué se menciona la existencia de un derecho de superficie para la construcción de una balsa en dicha finca, en ejercicio de un derecho de superficie que la Comunidad de Regantes de Marchena asegura tener, ni tampoco por qué la duración del derecho de servidumbre se hace depender precisamente de la duración de ese derecho de superficie para la construcción de la balsa.

La consecuencia en este caso de considerar la servidumbre de acueducto como una servidumbre predial es, como antes se ha adelantado, que para poder inscribir la servidumbre necesariamente debe inscribirse con carácter previo sobre la finca que constituiría el predio dominante el derecho de superficie para la construcción de una balsa que la Comunidad de Regantes de Marchena asegura tener sobre este y la balsa construida en ejercicio de dicho derecho, pues así lo exigen los principios de tracto sucesivo y legitimación (cfr. artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). No se puede inscribir un derecho a favor de una finca –la servidumbre a su favor– si no presta su consentimiento su titular registral. Si el derecho que la Comunidad de Regantes de Marchena invoca tener sobre el fundo dominante es una propiedad superficiaria consistente en una balsa, debe inscribirse previamente esta.

25-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Mahón.

DERECHOS PERSONALES: NO CABE SU INSCRIPCIÓN.

Cuando la sentencia impone una obligación de hacer, no es aquella el título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo.

Sólo es posible proceder a la inscripción de los actos o contratos que impliquen una verdadera transmisión, constitución, modificación o extinción de un derecho real, quedando vedado el acceso al Registro de los meros pactos obligacionales o personales, carentes de trascendencia real –con limitadas excepciones, aunque ajenas al caso ahora planteado–.

Cuando la sentencia impone una obligación de hacer, no es aquella el título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo. En tal caso la sentencia no es presupuesto directo de su inscripción, sino de la legitimación del juez para proceder, en ejercicio de su potestad jurisdiccional a su ejecución específica, supliendo la inactividad o resistencia del condenado.

25-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Astorga.

EXPEDENTE DE DOMINIO DEL ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

En el caso de este recurso, debe entenderse debidamente motivada la calificación de la registradora, pues las dudas de identidad se encuentran adecuadamente motivadas.

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.

Centrándonos en la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el caso de este recurso, debe entenderse debidamente motivada la calificación de la registradora, pues las dudas de identidad se encuentran adecuadamente motivadas, habiéndose inmatriculado la finca en el año 2011 de modo totalmente coincidente con Catastro; y ello, pese a la conclusión por la notario del expediente, pues siempre será preceptiva la calificación registral de lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1 (cfr. Resolución de 8 de noviembre de 2018) y sin que el hecho de no haberse formulado oposición por los colindantes pueda enervar las dudas de identidad manifestadas en la calificación.

25-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Jerez de los Caballeros.

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

Procede denegar la inscripción de la base gráfica si se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, 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, queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca del trazado georreferenciado del lindero que delimita las respectivas georreferenciaciones de sus fincas, por lo que, como declaró la Resolución de 17 de octubre de 2025, el recurso no puede

tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

25-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Marchena.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: RESPETO AL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS EXISTENTES.

La calificación ha de partir del principio de salvaguardia de los tribunales de los asientos registrales previsto en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

La calificación ha de partir del principio de salvaguardia de los tribunales de los asientos registrales previsto en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, al establecer que «los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley». Poco más cabe añadir a lo ya dicho, por lo que, en base a lo expuesto, se impone confirmar una calificación que, recordemos, indicaba: «(…) al fallecer dicha señora sin haber dispuesto del pleno dominio de la citada finca, esta pasa automáticamente a ser propiedad de los herederos fideicomisarios señalado por el testador Don E. P. P., entrando en vigor la cláusula fideicomisaria establecida por él en su testamento».

Obra en el expediente la escritura de herencia que sirvió de título a la inmatriculación de la finca registral número 25.799 en favor de la causante, de la que resulta que parece diferenciarse que, aunque la titularidad final es única, solo una mitad, la que adquiere como heredera del esposo, estaría gravada con el fideicomiso de residuo; no la mitad que recibe en pago de sus gananciales. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene». Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador serían requisitos indispensables para la rectificación. Habría vías, por tanto, para subsanar un posible error de concepto padecido al procederse a la inmatriculación, si bien esta es cuestión –su resultado final– que queda extramuros de este recurso.

26-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Conil de la Frontera.

PROPIEDAD HORIZINTAL: INSCRIPCIÓN A SU FAVOR DE UNA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Es admisible la inscripción del contrato de arrendamiento a favor de la comunidad de propietarios (vid. artículo 2, quinto, de la Ley Hipotecaria), sin necesidad de que los comuneros sean identificados nominativamente.

La falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal ha sido sostenida por este Centro Directivo extrayendo de ello su corolario registral en el sentido de no admitir que a

favor de estas comunidades como tales pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad el dominio de bienes inmuebles. No por ello puede entenderse que actúan como una comunidad ordinaria de bienes sino que, como ya afirmó la Resolución de 12 de febrero de 2016, se la debe considerar como un ente de proyección jurídica propia que actúa a través de su representante. Por eso la jurisprudencia ha admitido ciertas actuaciones de la comunidad de propietarios en el ámbito procesal, arrendaticio y otros, sobre todo recociéndole capacidad para litigar; y además algunos asientos como la anotación preventiva son relativos a materias en las que la comunidad tiene esa reconocida capacidad procesal. Sin embargo, esta Dirección General afirmó que esa posibilidad de ser titular de anotaciones preventivas de medidas cautelares y de ejecución, como proyección en el ámbito registral de la capacidad procesal reconocida legalmente a las comunidades de propietarios, no se extiende a la inscripción registral de la adquisición del dominio o de otros derechos reales, que son asientos de carácter definitivo y que presuponen el requisito previo de la personalidad jurídica de su titular.

No obstante lo anterior, este Centro Directivo ha admitido excepcionalmente la existencia de casos de inscripciones o anotaciones transitorias, de mero puente, en favor de colectividades imperfectamente identificadas en su composición, pero plenamente articuladas para su funcionamiento y sin que por ello se resintieran los principios básicos de nuestro sistema registral. En este sentido, ha admitido el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo.

Específicamente, y en lo que al arrendamiento se refiere, el artículo 17.3, párrafo segundo, de la Ley sobre propiedad horizontal dispone que, con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la comunidad de propietarios pueda arrendar aquellos elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble. De este precepto legal se infiere de forma indubitada que la comunidad de propietarios, en cuanto patrimonio separado colectivo al que se le reconoce legal y jurisprudencialmente un cierto grado de personalidad a determinados efectos, tiene aptitud para celebrar contratos propios de su tráfico jurídico, y en concreto contratos de arrendamiento.

Por los anteriores razonamientos debe concluirse que es admisible la inscripción del contrato de arrendamiento a favor de la comunidad de propietarios (vid. artículo 2, quinto, de la Ley Hipotecaria), sin necesidad de que los comuneros sean identificados nominativamente, pues no son ellos los que a título individual contratan el arrendamiento sino el órgano comunitario competente.

29-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Oviedo n° 3.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: TÍTULO PARA LA RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES.

Si se acredita objetivamente la situación de casado en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa por medio de certificado del Registro Civil y, constando presentado el convenio regulador este debe ser título suficiente para la rectificación.

El convenio regulador como negocio jurídico –tanto en su vertiente material como formal– propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos de permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales

definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal.

Cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

Se acredita, por tanto, objetivamente la situación de casado en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa por medio de certificado del Registro Civil y, constando presentado el convenio regulador que según lo expuesto debe ser título suficiente para la rectificación, en el que han sido parte ambos cónyuges, reconociendo que el régimen económico-matrimonial es el de sociedad de gananciales, se inventaría la finca como ganancial y se expresa como título de adquisición la escritura de compra que fue objeto de inscripción. A esto se añade el hecho de constituir la finca vivienda habitual de la familia por lo que, incluso en el caso de ser privativo, podría ser objeto de adjudicación en el propio convenio regulador tal y como se ha expuesto. De todo ello resulta que la calificación de la registradora, en cuanto a la exigencia de otorgamiento de escritura pública de rectificación por ambos cónyuges, no puede ser mantenida.

Por otro lado, no es necesario el consentimiento del acreedor hipotecario, pues la rectificación de la inscripción que se producirá con la inscripción de la Sentencia no tendrá ningún efecto para el mismo, el cual sigue conservando la misma posición jurídica que tenía anteriormente.

30-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Valencia nº 10.

DOCUMENTOS JUDICIALES: AUTENTICIDAD. SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: FIRMEZA

No es inscribible una fotocopia de la sentencia que carece de firma manuscrita y que tampoco incorpora el citado código seguro de verificación. Debe constar que ya no puede ejercitarse la acción de rescisión por rebeldía.

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria exige que para que puedan ser inscritos los títulos del artículo 2 deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por la autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. El artículo 1216 del Código Civil establece que son documentos públicos los autorizados por un notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la Ley. Cabe destacar que en nuestro ordenamiento no existe duda sobre la equivalencia de valor jurídico de la firma electrónica y la firma manuscrita. Esta Dirección General ya viene admitiendo como documentos auténticos a efectos de presentación en el Registro el traslado a papel de los mismos cuando contengan un código seguro de verificación que permita contrastar su autenticidad. Por tanto, aunque la presentación de documentos electrónicos puede hacerse por vía telemática, nada impide también la presentación en papel cuando tienen un código seguro de verificación.

En el presente caso, lo que se ha presentado es una fotocopia de la sentencia que carece de firma manuscrita y que tampoco incorpora el citado código seguro de verificación, con lo que es correcto el criterio sostenido en la notade calificación respecto a su inadmisibilidad como título formal inscribible.

En relación con la instancia privada que acompaña al título judicial, conviene recordar la importancia de asegurar la identidad de quien la suscribe como elemento esencial de seguridad jurídica. En conclusión, debe presentarse telemáticamente en el Registro, a través del portal de presentación de documentos

privados habilitado en la sede electrónica de los registradores, o si se presenta en soporte papel debe contener la firma legitimada notarialmente, o al menos ratificada ante el registrador.

En la sentencia presentada a inscripción, nada consta sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni sobre la forma ni efectividad de las notificaciones a partir de las cuales se cuentan dichos plazos. Debe recordarse la doctrina emanada de este Centro Directivo respecto de la falta de competencia del registrador para apreciar la posible concurrencia de la mencionada fuerza mayor y por tanto para la fijación del plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, cuestión que deberá ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo por tanto al propio Juzgado la determinación del transcurso o no del oportuno plazo de la acción de rescisión.

30-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Adeje.

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

No es inscribible un decreto dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria sin no consta nota marginal de certificación.

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

Como bien apunta el registrador en su nota de calificación, el defecto podría subsanarse si el letrado de la Administración de Justicia certificase que los terceros titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca han sido citados en el procedimiento y no han sufrido indefensión. Lo que no es atendible es la alegación realizada por el recurrente respecto del conocimiento que han debido de tener los referidos terceros por la publicidad que se deriva del Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado».

30-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de O Barco-A Prova de Trives.

CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CARGAS ANTERIORES AL CONCURSO.

No cabe la cancelación si no consta en el mandamiento el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los acreedores hipotecarios cuya inscripción de hipoteca se ordena cancelar.

Con carácter previo 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. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito de impugnación y no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

Es competencia y obligación del registrador de la Propiedad comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. En consecuencia, estando inscritas las hipotecas en el Registro de la Propiedad, el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los acreedores hipotecarios.

Este Centro Directivo (cfr. Resoluciones 11 de septiembre de 2017, 17 de mayo de 2018, 29 de abril y 5 de junio de 2019 y 5 y 11 de febrero de 2021), ha puesto de relieve que: «las reglas contenidas en la Ley Concursal para la enajenación del bien sobre que recae el derecho real de garantía (artículos 149.2 y 155.4 de la Ley Concursal, en su redacción anterior) tienen carácter imperativo y a ellas necesariamente debe ajustarse el plan de liquidación. El carácter imperativo de tales normas ha sido confirmado por la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 (aunque se pronunciara específicamente sobre el apartado 3 del artículo 155 de la Ley Concursal), se desprende claramente del contenido y posición sistemática del citado artículo». En el supuesto objeto del presente recurso, y siguiendo la doctrina expuesta, del título calificado, como destaca la nota de calificación registral recurrida, no consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los acreedores hipotecarios cuya inscripción de hipoteca se ordena cancelar.

30-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Mérida n° 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Se aplica la doctrina acerca de la intervención de una herencia yacente en el procedimiento.

Es indispensable controlar por parte del registrador, bien que el título que se presenta a inscripción se apoya en la titularidad registral del dominio o del derecho que se modifica, altera, transmite o cancela porque de manera voluntaria su titular ha otorgado el documento en que se opera la mutación jurídico-real, bien porque se reconoce la misma en una resolución judicial o administrativa seguida contra dicho titular registral o sus causahabientes.

A la vista de la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 590/2021, de 9 de septiembre, este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando 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 alta 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.

30-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Palafrugell.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No es el recurso el trámite para subsanar el defecto de los documentos aportados inicialmente.

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. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito –según se indica en el informe del registrador–, y no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que fue recurrida y está siendo objeto de Resolución por este Centro Directivo. Si el interesado dispone de nueva documentación complementaria la solución no es aportarla al recurso, sino volver a presentar el título principal junto con los nuevos documentos complementarios, lo que dará lugar a un nuevo procedimiento registral y a una nueva calificación (conforme al artículo 108 del Reglamento Hipotecario), que podrá ser recurrida de forma independiente si persiste el defecto.

30-6-2026

B.O.E. 19-10-2026

Registro de Zaragoza n° 10.

TRANSACCIÓN JUDICIAL CON EL GOBIERNO DE ARAGÓN: NECESIDAD DE APROCIÓN JUDICIAL.

El acuerdo de transacción deberá ser aportado al juez quien dictará auto declarando terminado el procedimiento, siempre que lo acordado no fuera manifiestamente contrario al ordenamiento jurídico ni lesivo del interés público o de terceros.

Mediante el acuerdo transaccional suscrito, el Gobierno de Aragón y «Poltfield Investment, S.L.», junto con las demás entidades interesadas, ponen fin a la controversia existente entre ellas y, como consecuencia de ese acuerdo extrajudicial, «Poltfield Investment, S.L.» desiste del procedimiento judicial. Afirma el recurrente que no puede entenderse, como se sostiene en la nota de calificación, que por el hecho de que se haya iniciado un pleito, si después el demandante decide desistir de este por haber alcanzado un acuerdo con la Administración, este acuerdo, pese al desistimiento, inexorablemente deba ser objeto de aprobación judicial o de fiscalización judicial.

Los recurrentes, como se ha dicho, basan su recurso, resumidamente, en que la transacción judicial no necesita un auto del juez declarando terminado el proceso, basándose en el artículo 19 del Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Patrimonio

de Aragón. Sin embargo, esta afirmación no puede ser aceptada. La normativa reguladora de la transacción en la legislación aragonesa, artículo 19 de la citada ley, despliega su eficacia dentro de su propio ámbito, es decir regula los requisitos administrativos para que el acto administrativo en este caso el decreto aprobado por el Gobierno de Aragón sea válido, pero evidentemente sus efectos no pueden desplegarse más allá de su propio ámbito, en particular a la normativa procesal reguladora de los procedimientos contencioso administrativos. Por su parte, el artículo 77 de la misma ley dispone, en su apartado 3: «Si las partes llegaran a un acuerdo que implique la desaparición de la controversia, el Juez o Tribunal dictará auto declarando terminado el procedimiento, siempre que lo acordado no fuera manifiestamente contrario al ordenamiento jurídico ni lesivo del interés público o de terceros». Consecuentemente, la transacción, conforme al citado artículo 77, deberá ser aportado al juez quien dictará auto declarando terminado el procedimiento, siempre que lo acordado no fuera manifiestamente contrario al ordenamiento jurídico ni lesivo del interés público o de terceros.

12-6-2026

B.O.E. 21-10-2026

Registro de Valencia nº 18.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO.

El convenio debe incorporar o ha de acompañarse el título por el que determinadas fincas pasan de gananciales a privativas.

Es evidente que si primero se dice que los dos citados inmuebles son gananciales (y así figuran registralmente) y después que la madre [sic] ha recuperado la titularidad, es que necesariamente, y por ineludible exigencia del principio de tracto sucesivo, ha de existir un negocio jurídico del que se derive esa titularidad exclusiva que la habilitara para recuperar (por si sola y ella sola) la propiedad de dos bienes cuya titularidad es ganancial (a nombre de los dos) y que así figura en el registro; porque lo que no se dice en el convenio y sus modificaciones es que los haya vendido exclusivamente ella, sino que los han vendidos los dos titulares registrales. Y sin olvidar que lo que en realidad se deja entrever, a la vista de lo transcrito del primitivo convenio y su posterior modificación, es un intento de articular un mecanismo negocial de trasvase y transformación de titularidades sustantivas y registrales, el cual necesariamente ha de plasmarse en escritura pública en tanto que queda por entero al margen del ámbito que es propio de aquel.

Según doctrina también reiterada de este Centro Directivo, el convenio regulador suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil. Y la consecuencia final lo expuesto es que, no incardinándose la pretensión que motiva la calificación dentro del contenido típico del convenio regulador (artículo 90 Código Civil), la presunta (por no decir conjetural) atribución realizada requiere de título apto por exigencia de los principios de legalidad, titulación auténtica y tracto sucesivo, dada la no fungibilidad de los diferentes títulos aptos para acceder al Registro.

16-6-2026

B.O.E. 21-10-2026

Registro de Mérida nº 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No es posible practicar asiento de presentación de títulos que no son susceptibles de provocar asiento registral alguno.

Respecto de la anotación preventiva, el artículo 1 apartado 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, dispone: «La interposición de recurso contencioso administrativo que pretenda la anulación de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de las licencias, así como de la demanda formulada en dicho recurso». Y, el apartado 8, señala que «cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas». Las anotaciones del número 6 del artículo 1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, vienen reguladas en el capítulo VIII anotaciones preventivas ordenadas en proceso contencioso-administrativo. Claramente se puede constatar que esta anotación preventiva que se solicita en el presente recurso no se encuadra en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por cuanto se exige mandamiento judicial expedido por los trámites vistos. Claramente se puede constatar que la nota marginal solicitada por la recurrente tampoco se encuadra en ninguno de los indicados supuestos.

16-6-2026

B.O.E. 21-10-2026

Registro de Algeciras n° 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No es posible practicar asiento de presentación de una solicitud de rectificación del Registro que no es procedente.

El artículo 211 de la Ley Hipotecaria diferencia entre errores materiales y de concepto; y, el artículo 217 de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene. Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos a conocer, podrá rectificarlos por sí el Registrador.» En el presente supuesto de existir un error de concepto en la nota marginal sería aplicable el apartado primero que exige el consentimiento de todos los interesados y del registrador o resolución judicial. No estando el registrador conforme con la rectificación pretendida ha considerado que no procede la práctica del asiento de presentación.

16-6-2026

B.O.E. 21-10-2026

Registro de Santa Fe n° 2.

TÍTULO INSCRIBIBLE: EXPRESIÓN DE LA CAUSA.

No es inscribible una escritura que recoge una dación en pago pero configurándola como una supuesta permuta.

En el presente caso en la escritura calificada se manifiesta por los otorgantes que el negocio formalizado es una permuta en la que se trasmite una finca y a cambio se dan por pagados los trabajos realizados de demolición de edificación existente y construcción de una estructura hechos en otra finca, si bien, desde un punto de vista jurídico sustantivo, este negocio no constituye una auténtica permuta; así, el artículo 1538 del Código Civil, define la permuta como el intercambio de una cosa por otra. Sin embargo, si la contraprestación consiste en la realización de trabajos (una obligación de hacer), este Centro Directivo considera que no es una permuta propiamente dicha, sino un contrato atípico o mixto (frecuentemente asimilado al arrendamiento de obra con pago en especie). Aunque no se inscriba como «permuta», la transmisión de la finca es perfectamente accesible al Registro si se configura como una transmisión de dominio cuya causa es el pago de una deuda preexistente.

En el presente expediente la expresión de la causa, trabajos realizados consistente en la demolición de la edificación existente y construcción de una estructura de 100 metros cuadrados, permite hacer las siguientes consideraciones: según lo manifestado por las partes en la escritura hay una relación preexistente que consiste en la realización de trabajos por parte de uno de los interesados, y esta relación puede enmarcarse dentro de las obligaciones de hacer, ya sea como contrato de prestación de servicios o de arrendamiento de obras. Siendo las dos fincas propiedad de don R. A. Z. y transmitiendo la finca 1 a don F. M. L. A. en pago de las obras realizadas en la finca 2 resulta evidente que no estamos en presencia de una permuta, sino de una adjudicación en pago, y dados los distintos efectos jurídicos entre permuta y adjudicación en pago es precisa la consecuente rectificación.

16-6-2026

B.O.E. 21-10-2026

Registro de Quintanar de la Orden.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

La rectificación de un asiento requerirá el consentimiento del titular o la correspondiente resolución judicial.

La función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las Administraciones Públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta. Consecuentemente, la imposibilidad de aplicar supletoriamente y de una forma mecánica la legislación administrativa al procedimiento registral impide asumir la alegación planteada por la recurrente, que, además, contraviene la letra de los artículos que regulan expresamente el procedimiento de calificación sustitutoria y que se han transcrito en anteriores apartados. Sin embargo, es necesario que quien insta la calificación sustitutoria aporte la documentación objeto de calificación inicial. Ahora bien, en el presente expediente la documentación fue presentada nuevamente ante el Registro inicial, esto es Quintanar de la Orden, por lo que un mínimo de diligencia hubiera exigido una mayor colaboración de ambos registros, el inicial y el sustituto. Consecuentemente, no ha de considerarse adecuada a la regulación de este sistema de calificación sustitutoria la inadmisión acordada por la registradora de la Propiedad de Madridejos, ante el hecho de que no se haya aportado la documentación necesaria por parte del interesado.

Hay que señalar que tratándose de un supuesto en que consta el documento previamente inscrito, hay que partir del principio de salvaguardia de los tribunales de los asientos registrales previsto en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, al establecer que «los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley». Expresándose por la recurrente la existencia de un error en el título, su rectificación, en el caso de existir, debe efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. En el presente supuesto no estamos ante un error de concepto, sino ante un error en el título, como expresamente explica la recurrente en su escrito, por lo que procede aplicar no el apartado c) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y su remisión al título VII que tiene por rúbrica «De la rectificación de los errores en los asientos», sino que procede aplicar el apartado d) del mismo artículo 40 de Ley Hipotecaria, por lo que será preciso el consentimiento del titular o la correspondiente resolución judicial.

18-6-2026

B.O.E. 21-10-2026

Registro de Cunit.

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.

Cuando la calificación registral es negativa, el registrador debe notificarla obligatoriamente al notario autorizante de la escritura calificada, en el plazo y la forma establecidas en el artículo 322 de la ley Hipotecaria, no siendo procedente, en consecuencia, omitir la misma, la cual, como resulta del artículo 40.2 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, debió «ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado».

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.

Nadie puede dudar de que, lo que se inscribe formalmente en el Registro de la Propiedad, lo que se incorpora a la aplicación gráfica registral homologada, lo que se publica en el geoportal registral, y lo que es objeto de interoperabilidad y trasvase de información con el Catastro y demás instituciones públicas, no son simples representaciones gráficas o dibujos de la posición relativa de los límites de unas fincas respectos de otras, sino las coordenadas UTM de posicionamiento absoluto de los vértices de tales límites o linderos, aportadas en el formato GML que exige tal resolución conjunta para hacer posible la interoperabilidad exigida por la ley y el trasvase de información y coordinación con Catastro. Por ello, cuando las coordenadas UTM aportadas para georreferenciar una finca invadan en posicionamiento absoluto la delimitación

jurídica de fincas previamente inmatriculadas o del dominio público, el registrador, para evitar dobles inmatriculaciones o invasiones de domino público, ha de rechazar la inscripción de esas coordenadas aportadas.

El registrador, en su calificación, no justifica técnicamente ni expresa las razones por las que concluye la existencia de un desplazamiento de la cartografía catastral, sin que tal circunstancia quede desvirtuada por la superposición de la cartografía catastral sobre la ortofotografía aérea, conforme al criterio establecido por la Resolución de 24 de octubre de 2016.

18-6-2026

B.O.E. 21-10-2026

Registro de Algeciras n° 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Resulta inadmisible la presentación de escritos orientados a condicionar la calificación registral, o a advertir el registrador de posibles «defectos de legalidad».

El criterio del registrador en la calificación de los documentos presentados es autónoma, no estando vinculado ni siquiera por su propio criterio en casos similares (cfr. Resolución de 18 de junio de 2010), ni en el mismo caso, de forma que, si advierte nuevos defectos de legalidad no advertidos en una nota de calificación previa, debe primar el principio de legalidad, debiendo el registrador calificar incluso extemporáneamente tales defectos (cfr. Resolución de 26 de octubre de 2018). Como consecuencia de lo anterior, resulta inadmisible la presentación de escritos orientados a condicionar la calificación registral, o a advertir el registrador de posibles «defectos de legalidad». Cualquier documento de esa índole no puede (ni debe) tener acceso al Libro Diario ni tomarse en consideración por el registrador.

18-6-2026

B.O.E. 21-10-2026

Registro de Algeciras n° 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Resulta inadmisible la presentación de escritos orientados a condicionar la calificación registral, o a advertir el registrador de posibles «defectos de legalidad».

El criterio del registrador en la calificación de los documentos presentados es autónoma, no estando vinculado ni siquiera por su propio criterio en casos similares (cfr. Resolución de 18 de junio de 2010), ni en el mismo caso, de forma que, si advierte nuevos defectos de legalidad no advertidos en una nota de calificación previa, debe primar el principio de legalidad, debiendo el registrador calificar incluso extemporáneamente tales defectos (cfr. Resolución de 26 de octubre de 2018). Como consecuencia de lo anterior, resulta inadmisible la presentación de escritos orientados a condicionar la calificación registral, o a advertir el registrador de posibles «defectos de legalidad». Cualquier documento de esa índole no puede (ni debe) tener acceso al Libro Diario ni tomarse en consideración por el registrador.

18-6-2026

B.O.E. 21-10-2026

Registro de Algeciras nº 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Resulta inadmisible la presentación de escritos orientados a condicionar la calificación registral, o a advertir el registrador de posibles «defectos de legalidad».

El criterio del registrador en la calificación de los documentos presentados es autónoma, no estando vinculado ni siquiera por su propio criterio en casos similares (cfr. Resolución de 18 de junio de 2010), ni en el mismo caso, de forma que, si advierte nuevos defectos de legalidad no advertidos en una nota de calificación previa, debe primar el principio de legalidad, debiendo el registrador calificar incluso extemporáneamente tales defectos (cfr. Resolución de 26 de octubre de 2018). Como consecuencia de lo anterior, resulta inadmisible la presentación de escritos orientados a condicionar la calificación registral, o a advertir el registrador de posibles «defectos de legalidad». Cualquier documento de esa índole no puede (ni debe) tener acceso al Libro Diario ni tomarse en consideración por el registrador.

18-6-2026

B.O.E. 21-10-2026

Registro de Algeciras nº 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Resulta inadmisible la presentación de escritos orientados a condicionar la calificación registral, o a advertir el registrador de posibles «defectos de legalidad».

El criterio del registrador en la calificación de los documentos presentados es autónoma, no estando vinculado ni siquiera por su propio criterio en casos similares (cfr. Resolución de 18 de junio de 2010), ni en el mismo caso, de forma que, si advierte nuevos defectos de legalidad no advertidos en una nota de calificación previa, debe primar el principio de legalidad, debiendo el registrador calificar incluso extemporáneamente tales defectos (cfr. Resolución de 26 de octubre de 2018). Como consecuencia de lo anterior, resulta inadmisible la presentación de escritos orientados a condicionar la calificación registral, o a advertir el registrador de posibles «defectos de legalidad». Cualquier documento de esa índole no puede (ni debe) tener acceso al Libro Diario ni tomarse en consideración por el registrador.

23-6-2026

B.O.E. 21-10-2026

Registro de Canjáyar.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES INDIVISAS.

Se resume el modo de proceder del registrador en los casos de transmisión de participaciones indivisas a los efectos de su eventual asimilación a un caso de parcelación.

Esta Dirección General –cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013– acorde con los pronunciamientos jurisprudenciales, ha ido desarrollando una doctrina, asumiendo tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos. También ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación.

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

En síntesis, el tratamiento registral de los negocios de transmisión de cuota indivisa (u otros que se utilicen con igual finalidad como los relativos a derechos societarios) obliga a diferenciar diferentes supuestos en función de si se trata de la creación «ex novo» de nuevas cuotas indivisas respecto a las que constan inscritas y de la concurrencia o no de circunstancias reveladoras de una parcelación existente o indiciaria que puedan ser apreciadas por el registrador en su calificación: a) cuando el negocio de transmisión de nueva cuota presenta un indicio objetivo revelador de parcelación urbanística porque puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a una división en suelo urbano o a una división en suelo rústico que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, el registrador debe exigir motivadamente el oportuno acto de control previo municipal en forma de licencia u otro acto de conformidad. b) los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurran las citadas circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993. c) cuando el objeto del negocio jurídico es estrictamente la mera transmisión de la misma cuota indivisa inscrita en el Registro de la Propiedad, amparada por tanto por la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito, no cabe imponer la exigencia de intervención administrativa previa pues ello supondría cuestionar la vigencia del propio asiento registral, bajo salvaguarda judicial, al margen del cauce legal establecido –cfr. artículos 1.3.º, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y

Resolución de esta Dirección General de 10 de septiembre de 2015–. En tales casos de cuotas indivisas inscritas, incluso concurriendo dudas fundadas de posible parcelación, el registrador no podrá denegar la inscripción por este motivo y solo podrá tramitar el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 para que la Administración competente acuerde, si procede, la constancia registral con efectos informativos de la situación urbanística correspondiente o la prohibición de disponer que, una vez presentada en el Registro, sí deberá ser tenida en cuenta en su calificación por el registrador.

En el presente expediente concurre la circunstancia de que sobre la misma finca rústica no inscrita existen presentadas cinco escrituras de transmisión «inter vivos» de cuotas indivisas, lo que ha sido tenido en cuenta por la registradora en su calificación, y alegado por el propio recurrente, por lo que también deberá tenido en cuenta en la resolución de este recurso.E s cierto que, como observa la registradora, existen diferentes construcciones destinadas a vivienda que se trata de un uso ajeno al destino rústico de la finca, lo que también constituye indicio de parcelación ilegal. Concretamente, se declaran en el título y resultan de la cartografía catastral dos viviendas separadas entre sí. También se observa en la parcela, a tenor de dicha cartografía, el trazado de caminos propios del ámbito rural sin indicios de urbanización propia del suelo urbano. Sin embargo, no resulta ninguna circunstancia que permita determinar que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a las cuotas indivisas transmitidas. Como se ha expuesto, los caminos existentes en la parcela son propios del ámbito rural y no son indicativos de una urbanización o parcelación del suelo entre los copropietarios. Además, solo existen dos viviendas de carácter aislado cuya fecha de construcción data de 1998 según Catastro –cfr. artículo 24 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre–.

Estos argumentos justifican, a juicio de este Centro Directivo, la improcedencia de exigir en este caso un acto de control previo municipal en forma de licencia, declaración de asimilado a fuera de ordenación u otro acto de conformidad. Sin embargo, como se ha expuesto en los fundamentos anteriores, en los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurran las citadas circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca –v.gr. transmisión de cuota equivalente a superficie rústica superior a la unidad mínima sin que concurra ninguna de las citadas circunstancias objetivas– pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993, es decir, mediante la comunicación al Ayuntamiento y la suspensión de calificación hasta la respuesta municipal o transcurso del plazo previsto en el precepto, procediéndose según los casos a la inscripción, si no hay contestación en plazo o si se declara la inexistencia de parcelación, o a la denegación del asiento, cuando en este último caso el Ayuntamiento se oponga por declarar la existencia de parcelación ilegal.

23-6-2026

B.O.E. 21-10-2026

Registro de Canjáyar.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES INDIVISAS.

Se resume el modo de proceder del registrador en los casos de transmisión de participaciones indivisas a los efectos de su eventual asimilación a un caso de parcelación.

Esta Dirección General –cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013– acorde con los pronunciamientos jurisprudenciales, ha ido desarrollando

una doctrina, asumiendo tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos. También ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación.

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

En síntesis, el tratamiento registral de los negocios de transmisión de cuota indivisa (u otros que se utilicen con igual finalidad como los relativos a derechos societarios) obliga a diferenciar diferentes supuestos en función de si se trata de la creación «ex novo» de nuevas cuotas indivisas respecto a las que constan inscritas y de la concurrencia o no de circunstancias reveladoras de una parcelación existente o indiciaria que puedan ser apreciadas por el registrador en su calificación: a) cuando el negocio de transmisión de nueva cuota presenta un indicio objetivo revelador de parcelación urbanística porque puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a una división en suelo urbano o a una división en suelo rústico que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, el registrador debe exigir motivadamente el oportuno acto de control previo municipal en forma de licencia u otro acto de conformidad. b) los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurran las citadas circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993. c) cuando el objeto del negocio jurídico es estrictamente la mera transmisión de la misma cuota indivisa inscrita en el Registro de la Propiedad, amparada por tanto por la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito, no cabe imponer la exigencia de intervención administrativa previa pues ello supondría cuestionar la vigencia del propio asiento registral, bajo salvaguarda judicial, al margen del cauce legal establecido –cfr. artículos 1.3.°, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y Resolución de esta Dirección General de 10 de septiembre de 2015–. En tales casos de cuotas indivisas inscritas, incluso concurriendo dudas fundadas de posible parcelación, el registrador no podrá denegar la inscripción por este motivo y solo podrá tramitar el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 para que la Administración competente acuerde, si procede,

la constancia registral con efectos informativos de la situación urbanística correspondiente o la prohibición de disponer que, una vez presentada en el Registro, sí deberá ser tenida en cuenta en su calificación por el registrador.

En el presente expediente concurre la circunstancia de que sobre la misma finca rústica no inscrita existen presentadas cinco escrituras de transmisión «inter vivos» de cuotas indivisas, lo que ha sido tenido en cuenta por la registradora en su calificación, y alegado por el propio recurrente, por lo que también deberá tenido en cuenta en la resolución de este recurso.E s cierto que, como observa la registradora, existen diferentes construcciones destinadas a vivienda que se trata de un uso ajeno al destino rústico de la finca, lo que también constituye indicio de parcelación ilegal. Concretamente, se declaran en el título y resultan de la cartografía catastral dos viviendas separadas entre sí. También se observa en la parcela, a tenor de dicha cartografía, el trazado de caminos propios del ámbito rural sin indicios de urbanización propia del suelo urbano. Sin embargo, no resulta ninguna circunstancia que permita determinar que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a las cuotas indivisas transmitidas. Como se ha expuesto, los caminos existentes en la parcela son propios del ámbito rural y no son indicativos de una urbanización o parcelación del suelo entre los copropietarios. Además, solo existen dos viviendas de carácter aislado cuya fecha de construcción data de 1998 según Catastro –cfr. artículo 24 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre–.

Estos argumentos justifican, a juicio de este Centro Directivo, la improcedencia de exigir en este caso un acto de control previo municipal en forma de licencia, declaración de asimilado a fuera de ordenación u otro acto de conformidad. Sin embargo, como se ha expuesto en los fundamentos anteriores, en los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurran las citadas circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca –v.gr. transmisión de cuota equivalente a superficie rústica superior a la unidad mínima sin que concurra ninguna de las citadas circunstancias objetivas– pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993, es decir, mediante la comunicación al Ayuntamiento y la suspensión de calificación hasta la respuesta municipal o transcurso del plazo previsto en el precepto, procediéndose según los casos a la inscripción, si no hay contestación en plazo o si se declara la inexistencia de parcelación, o a la denegación del asiento, cuando en este último caso el Ayuntamiento se oponga por declarar la existencia de parcelación ilegal.

23-6-2026

B.O.E. 21-10-2026

Registro de Canjáyar.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES INDIVISAS.

Se resume el modo de proceder del registrador en los casos de transmisión de participaciones indivisas a los efectos de su eventual asimilación a un caso de parcelación.

Esta Dirección General –cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013– acorde con los pronunciamientos jurisprudenciales, ha ido desarrollando una doctrina, asumiendo tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos

aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos. También ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación.

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

En síntesis, el tratamiento registral de los negocios de transmisión de cuota indivisa (u otros que se utilicen con igual finalidad como los relativos a derechos societarios) obliga a diferenciar diferentes supuestos en función de si se trata de la creación «ex novo» de nuevas cuotas indivisas respecto a las que constan inscritas y de la concurrencia o no de circunstancias reveladoras de una parcelación existente o indiciaria que puedan ser apreciadas por el registrador en su calificación: a) cuando el negocio de transmisión de nueva cuota presenta un indicio objetivo revelador de parcelación urbanística porque puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a una división en suelo urbano o a una división en suelo rústico que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, el registrador debe exigir motivadamente el oportuno acto de control previo municipal en forma de licencia u otro acto de conformidad. b) los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurran las citadas circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993. c) cuando el objeto del negocio jurídico es estrictamente la mera transmisión de la misma cuota indivisa inscrita en el Registro de la Propiedad, amparada por tanto por la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito, no cabe imponer la exigencia de intervención administrativa previa pues ello supondría cuestionar la vigencia del propio asiento registral, bajo salvaguarda judicial, al margen del cauce legal establecido –cfr. artículos 1.3.°, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y Resolución de esta Dirección General de 10 de septiembre de 2015–. En tales casos de cuotas indivisas inscritas, incluso concurriendo dudas fundadas de posible parcelación, el registrador no podrá denegar la inscripción por este motivo y solo podrá tramitar el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 para que la Administración competente acuerde, si procede, la constancia registral con efectos informativos de la situación urbanística correspondiente o la prohibición de disponer que, una vez presentada en el Registro, sí deberá ser tenida en cuenta en su calificación por el registrador.

En el presente expediente concurre la circunstancia de que sobre la misma finca rústica no inscrita existen presentadas cinco escrituras de transmisión «inter vivos» de cuotas indivisas, lo que ha sido tenido en cuenta por la registradora en su calificación, y alegado por el propio recurrente, por lo que también deberá tenido en cuenta en la resolución de este recurso.E s cierto que, como observa la registradora, existen diferentes construcciones destinadas a vivienda que se trata de un uso ajeno al destino rústico de la finca, lo que también constituye indicio de parcelación ilegal. Concretamente, se declaran en el título y resultan de la cartografía catastral dos viviendas separadas entre sí. También se observa en la parcela, a tenor de dicha cartografía, el trazado de caminos propios del ámbito rural sin indicios de urbanización propia del suelo urbano. Sin embargo, no resulta ninguna circunstancia que permita determinar que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a las cuotas indivisas transmitidas. Como se ha expuesto, los caminos existentes en la parcela son propios del ámbito rural y no son indicativos de una urbanización o parcelación del suelo entre los copropietarios. Además, solo existen dos viviendas de carácter aislado cuya fecha de construcción data de 1998 según Catastro –cfr. artículo 24 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre–.

Estos argumentos justifican, a juicio de este Centro Directivo, la improcedencia de exigir en este caso un acto de control previo municipal en forma de licencia, declaración de asimilado a fuera de ordenación u otro acto de conformidad. Sin embargo, como se ha expuesto en los fundamentos anteriores, en los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurran las citadas circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca –v.gr. transmisión de cuota equivalente a superficie rústica superior a la unidad mínima sin que concurra ninguna de las citadas circunstancias objetivas– pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993, es decir, mediante la comunicación al Ayuntamiento y la suspensión de calificación hasta la respuesta municipal o transcurso del plazo previsto en el precepto, procediéndose según los casos a la inscripción, si no hay contestación en plazo o si se declara la inexistencia de parcelación, o a la denegación del asiento, cuando en este último caso el Ayuntamiento se oponga por declarar la existencia de parcelación ilegal.

23-6-2026

B.O.E. 21-10-2026

Registro de Canjáyar.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES INDIVISAS.

Se resume el modo de proceder del registrador en los casos de transmisión de participaciones indivisas a los efectos de su eventual asimilación a un caso de parcelación.

Esta Dirección General –cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013– acorde con los pronunciamientos jurisprudenciales, ha ido desarrollando una doctrina, asumiendo tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos. También

ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación.

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

En síntesis, el tratamiento registral de los negocios de transmisión de cuota indivisa (u otros que se utilicen con igual finalidad como los relativos a derechos societarios) obliga a diferenciar diferentes supuestos en función de si se trata de la creación «ex novo» de nuevas cuotas indivisas respecto a las que constan inscritas y de la concurrencia o no de circunstancias reveladoras de una parcelación existente o indiciaria que puedan ser apreciadas por el registrador en su calificación: a) cuando el negocio de transmisión de nueva cuota presenta un indicio objetivo revelador de parcelación urbanística porque puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a una división en suelo urbano o a una división en suelo rústico que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, el registrador debe exigir motivadamente el oportuno acto de control previo municipal en forma de licencia u otro acto de conformidad. b) los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurran las citadas circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993. c) cuando el objeto del negocio jurídico es estrictamente la mera transmisión de la misma cuota indivisa inscrita en el Registro de la Propiedad, amparada por tanto por la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito, no cabe imponer la exigencia de intervención administrativa previa pues ello supondría cuestionar la vigencia del propio asiento registral, bajo salvaguarda judicial, al margen del cauce legal establecido –cfr. artículos 1.3.°, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y Resolución de esta Dirección General de 10 de septiembre de 2015–. En tales casos de cuotas indivisas inscritas, incluso concurriendo dudas fundadas de posible parcelación, el registrador no podrá denegar la inscripción por este motivo y solo podrá tramitar el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 para que la Administración competente acuerde, si procede, la constancia registral con efectos informativos de la situación urbanística correspondiente o la prohibición de disponer que, una vez presentada en el Registro, sí deberá ser tenida en cuenta en su calificación por el registrador.

En el presente expediente concurre la circunstancia de que sobre la misma finca rústica no inscrita existen presentadas cinco escrituras de transmisión «inter vivos» de cuotas indivisas, lo que ha sido tenido en cuenta por la registradora en su calificación, y alegado por el propio recurrente, por lo que también deberá tenido en cuenta en la resolución de este recurso.E s cierto que,

como observa la registradora, existen diferentes construcciones destinadas a vivienda que se trata de un uso ajeno al destino rústico de la finca, lo que también constituye indicio de parcelación ilegal. Concretamente, se declaran en el título y resultan de la cartografía catastral dos viviendas separadas entre sí. También se observa en la parcela, a tenor de dicha cartografía, el trazado de caminos propios del ámbito rural sin indicios de urbanización propia del suelo urbano. Sin embargo, no resulta ninguna circunstancia que permita determinar que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a las cuotas indivisas transmitidas. Como se ha expuesto, los caminos existentes en la parcela son propios del ámbito rural y no son indicativos de una urbanización o parcelación del suelo entre los copropietarios. Además, solo existen dos viviendas de carácter aislado cuya fecha de construcción data de 1998 según Catastro –cfr. artículo 24 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre–.

Estos argumentos justifican, a juicio de este Centro Directivo, la improcedencia de exigir en este caso un acto de control previo municipal en forma de licencia, declaración de asimilado a fuera de ordenación u otro acto de conformidad. Sin embargo, como se ha expuesto en los fundamentos anteriores, en los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurran las citadas circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca –v.gr. transmisión de cuota equivalente a superficie rústica superior a la unidad mínima sin que concurra ninguna de las citadas circunstancias objetivas– pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993, es decir, mediante la comunicación al Ayuntamiento y la suspensión de calificación hasta la respuesta municipal o transcurso del plazo previsto en el precepto, procediéndose según los casos a la inscripción, si no hay contestación en plazo o si se declara la inexistencia de parcelación, o a la denegación del asiento, cuando en este último caso el Ayuntamiento se oponga por declarar la existencia de parcelación ilegal.

11-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Alcobendas n° 2.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: BIENES PRIVATIVOS.

Se resume los diferentes casos de posible inscripción de un bien como privativo aunque se adquiera a título oneroso.

La sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico-matrimonial, de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado según el cual se hacen comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia. Ciertamente, según la referida doctrina de este Centro Directivo, los elementos constitutivos del negocio por el que se produce el desplazamiento entre los patrimonios privativos y el consorcial han de quedar precisados debidamente, también respecto de la causa de la transferencia patrimonial, que no puede presumirse a efectos registrales. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura.

Este Centro Directivo ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado.

De acuerdo con lo hasta aquí expuesto son perfectamente lícitas las siguientes opciones en relación con la sociedad de gananciales, y la situación jurídica de los bienes privativos, en lo que se refiere al ámbito registral: Primera. Justificar indubitadamente el carácter privativo del bien. Si el bien es fungible, como ocurre con el dinero, dicha justificación debe realizarse siempre mediante prueba documental pública. Segunda. Que un cónyuge confiese el hecho del carácter privativo de la contraprestación con la que se adquirió el bien por el otro cónyuge, con lo que se sujeta al régimen especial de los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario. Tercera. Que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo, pero dejando claramente expresada la causa onerosa o gratuita de dicho negocio.

11-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Eivissa nº 2.

CONCILIACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS.

No cabe confundir el carácter real del acto o negocio a que se pudiera referirse la pretensión, con las formalidades necesarias para inscribir el acuerdo que eventualmente se alcance.

Resulta evidente que en el caso que nos ocupa estamos ante una controversia inmobiliaria, a las que se refiere expresamente el repetido artículo 103 bis, como es la concreción de linderos de varias fincas registrales. Ello es independiente de que el contenido de la pretensión sea inscribible en sí mismo o de que el eventual acuerdo que se alcance sea o no un hecho o acto inscribible.

En el caso de este recurso, el registrador considera que no están completos los datos identificativos de las partes. Este defecto no puede mantenerse. Tal y como señala el registrador en la calificación, tales cuestiones sólo son exigibles como requisitos para practicar la inscripción. En definitiva, no cabe confundir el carácter real del acto o negocio a que se pudiera referirse la pretensión, con las formalidades necesarias para inscribir el acuerdo que eventualmente se alcance.

El hecho de que el acta de conciliación que recoja el acuerdo alcanzado tenga la condición de documento público, tal y como sucede en el caso del auto que homologa la transacción, no significa que el acta o certificación expedida sean títulos inscribibles de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por cuanto no todo documento público de manera indiscriminada e intercambiable es título formal inscribible en los términos exigidos en el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento.

11-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Alicante nº 1.

HERENCIA: IDENTIDAD DE LOS HEREDEROS.

Se plantea la. Forma de resolver la duda derivada de que dos hermanos constan inscritos en el RC con el mismo nombre.

En cuanto al primero de los defectos apuntados es cierta la objeción del registrador acerca de la imposibilidad de que resulten inscritos en el Registro Civil dos hermanos llamados igual, con mismo nombre y apellidos, salvo que uno de ellos hubiera fallecido. En suma, todo apunta a la concurrencia de un error en el Registro Civil y no tanto en el testamento, si bien el objeto del presente recurso se circunscribe a determinar si existen dudas fundadas en cuanto a la identificación de los herederos, y sobre todo, si resulta factible acreditar la identidad entre el hijo llamado G. por la testadora y el hijo llamado A. en el Registro Civil (nacido en el año 1957).Cabe entender que sería antieconómico, desde el punto de vista tanto procesal como material, exigir la tramitación de un procedimiento de rectificación de errores en el Registro Civil, por la vía del artículo 91 de la Ley del Registro Civil, o incluso judicialmente si éste no prosperase: la dualidad e identidad de ambos hijos fallecidos ya está plenamente acreditada de forma fehaciente en los autos mediante sus certificados literales de defunción, los cuales asocian de forma unívoca cada fecha de nacimiento (1957 y 1962) a dos números de documento nacional de identidad distintos.

Habiendo fallecido don A. G. Z. (nacido en el año 1962) con posterioridad a su madre procede el derecho de transmisión del artículo 1006 del Código Civil por lo que será preciso aportar su título de sucesión (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria) que si no hubiera otorgado testamento será la correspondiente acta de declaración de herederos.

11-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Oviedo nº 3.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

El correo electrónico no es método hábil. Para presentar títulos en el registro.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la presentación o remisión de documentos por correo electrónico a la cuenta de correo del Registro de la Propiedad destinatario no encaja en ninguno de los medios de presentación contemplados en el artículo 252 de la Ley Hipotecaria, pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de «remisión telemática», esta concreta modalidad no cumple los requisitos establecidos en dicho precepto y en el artículo 112.5.2.ª de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ni respeta el principio de titulación pública (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario), por lo que no debe entenderse admisible. La presentación en el Registro General de la Administración del Estado es igualmente inadmisible, pues dicho Registro General es ajeno al sistema informático registral y su esquema de seguridad, diseñados por la citada Ley 11/2023, de 8 de mayo.

11-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de O Barco-A Pobra de Trives.

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.

Ante la falta de claridad del escrito de oposición, el registrador, como trámite para mejor proveer, podría haber requerido al colindante para que subsanara o completara tal escrito de oposición a fin de que el registrador pudiera formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición, conforme a lo señalado por la Resolución de 10 de noviembre de 2022. En particular, lo procedente será requerirle para que aporte representación gráfica georreferenciada de su finca, la cual, conforme establecieron las Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, serán trasladadas por el registrador al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada para que éste, en su caso, ajuste su propia representación gráfica al contenido del escrito de oposición.

12-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Badajoz nº 3.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No procede denegar la presentación de una escritura a la que. Se acompañan determinados documentos con. Finalidad de subsanar defectos apreciados con anterioridad.

En el presente expediente accede al Registro de la Propiedad una escritura pública por la que se protocoliza una certificación de la junta de propietarios de un centro comercial, junto con determinada documentación complementaria. Esta escritura pública no sólo fue objeto de una presentación en fecha anterior, sino que los defectos fueron considerados subsanables, subsanación que se pretende mediante la nueva documentación complementaria presentada. Lo procedente es practicar el asiento de presentación, con su plazo de vigencia, proceder a su calificación y, si el registrador considera que los defectos no han quedado subsanados, proceder a su calificación negativa y notificar.

12-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Bilbao nº 11.

DERECHO DE OPCIÓN: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Estando la finca inscrita en el Registro de la Propiedad –bajo la salvaguardia de los tribunales– a nombre de una persona distinta del anterior titular registral (aquí el concedente de la opción), no podrá accederse a la inscripción de la escritura calificada, de compraventa en ejercicio de opción de compra, sin consentimiento del actual titular registral.

Como tiene declarado el Tribunal Supremo, con la inscripción, y, por efecto de la publicidad registral, el derecho de opción se impone erga omnes, de suerte que su existencia afectará o perjudicará a todo adquirente posterior a la inscripción del derecho de opción de compra, pero sin que tal inscripción opere el cierre del Registro por lo que el propietario de una finca concedente de un derecho de opción de compra, aún después de su inscripción en el Registro, puede enajenar o gravar la cosa ya que tal derecho no implica prohibición de disponer o de enajenar y sí tan sólo una facultad preferente de adquirir a favor de optante, si bien cuando un ulterior comprador adquiere el inmueble objeto de la opción inscrita, ésta surte efecto contra ese comprador; esto es, que el derecho de opción registrado opera contra el subadquirente como derechohabiente que es del que concedió la opción.

Entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando la finca inscrita en el Registro de la Propiedad –bajo la salvaguardia de los tribunales– a nombre de una persona distinta del anterior titular registral (aquí el concedente de la opción), no podrá accederse a la inscripción de la escritura calificada, de compraventa en ejercicio de opción de compra, sin consentimiento del actual titular registral.

Las afirmaciones del registrador, por tanto, han de ser necesariamente compartidas, pues lo que es palmario es que la notificación se llevó a cabo, respecto de los actuales titulares registrales, comunicándoles una escritura ya otorgada (la opción ya había caducado el 10 de febrero de 2026), cuando lo obligado era notificarles previamente la intención de ejercitar la opción y concederles el plazo de 7 días para que otorgaran la escritura. Y es que ineludiblemente ha de intervenir el titular registral, único legitimado para realizar actos dispositivos y quien va a soportar el ejercicio de un derecho real inscrito que sin duda le afecta.

Como decimos, una ratificación ulterior por parte del titular registral es una de las vías apuntadas por el registrador, en su calificación, para posibilitar la inscripción del documento. Ahora bien, esa posible actuación ulterior –«ex post facto»– tampoco eliminaría el carácter insubsanable del defecto, pues como declaró este Centro Directivo en su Resolución de 8 de mayo de 2013: «(…) no excluye la posibilidad de ratificación (…) si bien es evidente que la misma no puede retrotraer su eficacia al tiempo de la celebración (…), cuando ello perjudique los derechos o legítimos intereses de un tercero.

12-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de San Javier n° 1.

DOBLE INMATRICULACIÓN: REQUISITOS PARA TRAMITAR EL EXPEDIENTE ART. 209 LH.

En el caso concreto sí que existen indicios que justifican la tramitación del expediente.

Si el registrador, tras esa investigación no puede determinar la existencia de la doble inmatriculación, denegará la tramitación del expediente. Así lo ha entendido esta Dirección General, al declarar en Resoluciones como la de 21 de mayo de 2024 que el primer requisito para iniciar la tramitación del expediente de doble inmatriculación es que el registrador aprecie la existencia de la doble inmatriculación. Si de sus investigaciones concluye que no hay indicios de doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación del expediente, sin perjuicio de la facultad de los interesados de acudir al procedimiento correspondiente.

Observado el escenario de calificación registral gráfica, puede llegarse a la conclusión de que existen indicios racionales sobre la existencia de una discordancia entre la realidad jurídica de las fincas 11.003 y 11.005 y su realidad física actual, que deriva de una actuación de reordenación de los terrenos en la que no han sido parte sus titulares registrales, que debe intentar subsanarse con la tramitación del expediente y, en caso de no poder, debe reflejarse esa circunstancia en los historiales registrales, como requisito necesario para que los titulares de las fincas 11.003 y 11.005 puedan interponer la demanda judicial correspondiente. Las razones por la que la registradora entiende que no existe doble inmatriculación no pueden ser atendidas.

Cuando la doble inmatriculación afecta a una finca que es de titularidad pública, es preciso que se pronuncie previamente la Administración titular respecto a la aplicación de los procedimientos específicos, contemplados en la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Ello no debe ser entendido como incompatibilidad entre los trámites regulados en ambos preceptos, sino que debe atenderse al criterio de preferencia de la regulación administrativa respecto de la hipotecaria. Por ello, la Resolución de 22 de noviembre de 2016 citada entendió plenamente justificado el hecho de que el registrador recabe de la Administración la información sobre la existencia de un procedimiento administrativo en el que se decida sobre la doble inmatriculación, para evitar iniciar la tramitación del expediente del artículo 209 de forma paralela y estéril.

15-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Almoradí.

PROPIEDAD HORIZONTAL: REQUISITOS.

No resulta inscribible una escritura en la que se pretende la constitución «con efectos reales» de una singular comunidad por cuotas indivisas con atribución actual del derecho a edificar y de uso exclusivo sobre porciones concretas de terreno, de modo que el ejercicio de tales derechos reales de edificar o «fincas en potencia», como objetos jurídicos diferenciados e independientes, determine directamente «por metamorfosis o transformación de la propiedad actual de una cuota del solar matriz en una propiedad exclusiva sobre un elemento nuevo de la propiedad horizontal.

Pasando a examinar el objeto del presente expediente, a la vista del contenido de la escritura calificada en la misma se pretende la constitución «con efectos reales» de una singular comunidad por cuotas indivisas con atribución actual del derecho a edificar y de uso exclusivo sobre porciones concretas de terreno, de modo que el ejercicio de tales derechos reales de edificar o «fincas en potencia», como objetos jurídicos diferenciados e independientes, determine directamente «por metamorfosis o transformación de la propiedad actual de una cuota del solar matriz en una propiedad exclusiva sobre un elemento nuevo de la propiedad horizontal (vivienda y parcela de uso exclusivo)».

Este criterio de «numerus apertus» adoptado por nuestra legislación, obliga al registrador, en una misión ciertamente no sencilla, al estudio en cada caso concreto del acto o pacto que se pretende inscribir, al objeto de examinar si se dan o no los caracteres típicos del derecho real, es decir la absolutidad y la inmediatividad, que determinaría su acceso a los libros regístrales, y caso de que no fuera así, poder rechazarlo, a fin de evitar que entren en el Registro derechos de naturaleza personal (cfr. Resolución de 1 de abril de 1981). Estos límites alcanzan especial significación con relación a la llamada multipropiedad o propiedad por períodos, pues con ella se pretende crear nuevas unidades económicas susceptibles de ser objeto de derechos reales, lo cual sólo será posible si se cumplen los requisitos de determinación jurídica y de viabilidad económica.

La configuración jurídica que se plantea en la escritura calificada es diferente a los casos estudiados por este Centro Directivo. En primer lugar, no se trata de estipular e inscribir unos pactos entre comuneros para regular la futura extinción de una situación de proindiviso al amparo del artículo 392 del Código civil, sino que el único propietario de la finca pretende configurar diversos objetos de derecho susceptibles de tráfico jurídico independiente. En segundo lugar, esos derechos susceptibles de tráfico independiente, en concreto dieciséis cuotas indivisas que llevan asociado un derecho a edificar, en caso de ejercitarse por su titular, darán lugar a nuevas fincas conformadas por esa unidad edificatoria y el uso exclusivo de la parcela que la rodea previamente delimitada. En tercer lugar, esos derechos podrán ejercitarse en cualquier momento a su arbitrio por su titular sin límite temporal. Además, supone indirectamente una transmisión, y segregación, de la que se denomina «finca en potencia», condicionada suspensivamente a la propia voluntad de ejercicio por el titular del derecho a edificar y sin sujeción a plazo. En el presente caso no se acredita ninguna licencia municipal que habilite la construcción por fases del conjunto, ni la configuración parcelaria propia de la división horizontal tumbada lo 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–. Hasta que no resulte acreditada mediante la oportuna licencia la conformidad a la ordenación urbanística de la configuración parcelaria y edificatoria prevista, incluso por fases, y su constitución en régimen de división horizontal tumbada, no quedarán perfectamente definidas las fincas privativas resultantes y que constituyen objetos de derechos susceptibles de abrir folio registral en los términos del artículo 26.1 de la Ley de Suelo. Por este motivo debe confirmarse el cuarto defecto.

17-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de La Unión n° 2.

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: SEGUNDAS TRANSMISIONES.

Se recuerda el procedimiento a seguir en los casos de fincas colindantes con el dominio público marítimo terrestre.

La Dirección General de los Registros y del Notariado vino entendiendo, por tanto, plenamente aplicable el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas, que extiende a las segundas y ulteriores trasmisiones las mismas exigencias de acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones, y cuya legalidad, pasó a ser indiscutida a partir de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que la Dirección General adecuó como se ha dicho su doctrina a partir de la Resolución de fecha 6 de octubre de 2008 antes citada. Tras la derogación de la citada norma reglamentaria, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas que intersectan o colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo

36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33). Con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación con el dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas.

17-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de O Carballino-Rivadavia.

DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: FORMA.

Solo el documento electrónico firmado electrónicamente, aunque se traslade a papel, puede acreditar la integridad y autenticidad del documento, amparando la firma electrónica de la autoridad que expide el título la autenticidad e integridad del documento.

Entrando en el fondo del asunto, como entiende la registradora en su nota de calificación, el documento administrativo de enajenación de finca rústica por precio inferior a 150.000 euros es inscribible al amparo del artículo 113.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre. El problema se plantea en cuanto a la identificación fehaciente de los otorgantes. La calificación registral de los documentos administrativos, conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario, se extiende a también a las formalidades extrínsecas del documento presentado. En consecuencia, el título presentado es un documento administrativo que es título inscribible conforme a los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 34 del Reglamento Hipotecario, pero debe quedar acreditado fehacientemente la identidad de los otorgantes, para lo cual se requiere, si está expedido electrónicamente –como será lo normal– la firma electrónica del funcionario otorgante. Ahora bien, si excepcionalmente se autoriza en papel, procede la legitimación de las firmas de los otorgantes como medio de asegurar su identidad.

La firma de los interesados y la Administración puede ser en forma manuscrita o electrónica, pero solo el documento electrónico firmado electrónicamente, aunque se traslade a papel, puede acreditar la integridad y autenticidad del documento, amparando la firma electrónica de la autoridad que expide el título la autenticidad e integridad del documento. Debe recordarse la posibilidad de presentar el título con firma electrónica de la autoridad que lo expide, donde conste el código seguro de verificación de la firma para que el registrador pueda comprobar la autenticidad, integridad y trazabilidad del título inscribible, sin necesidad de legitimación de la firma.

17-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de O Carballino-Rivadavia.

DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: FORMA.

Solo el documento electrónico firmado electrónicamente, aunque se traslade a papel, puede acreditar la integridad y autenticidad del documento, amparando la firma electrónica de la autoridad que expide el título la autenticidad e integridad del documento.

Entrando en el fondo del asunto, como entiende la registradora en su nota de calificación, el documento administrativo de enajenación de finca rústica por precio inferior a 150.000 euros es inscribible al amparo del artículo 113.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre. El problema se plantea en cuanto a la identificación fehaciente de los otorgantes. La calificación registral de los documentos administrativos, conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario, se extiende a también a las formalidades extrínsecas del documento presentado. En consecuencia, el título presentado es un documento administrativo que es título inscribible conforme a los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 34 del Reglamento Hipotecario, pero debe quedar acreditado fehacientemente la identidad de los otorgantes, para lo cual se requiere, si está expedido electrónicamente –como será lo normal– la firma electrónica del funcionario otorgante. Ahora bien, si excepcionalmente se autoriza en papel, procede la legitimación de las firmas de los otorgantes como medio de asegurar su identidad.

La firma de los interesados y la Administración puede ser en forma manuscrita o electrónica, pero solo el documento electrónico firmado electrónicamente, aunque se traslade a papel, puede acreditar la integridad y autenticidad del documento, amparando la firma electrónica de la autoridad que expide el título la autenticidad e integridad del documento. Debe recordarse la posibilidad de presentar el título con firma electrónica de la autoridad que lo expide, donde conste el código seguro de verificación de la firma para que el registrador pueda comprobar la autenticidad, integridad y trazabilidad del título inscribible, sin necesidad de legitimación de la firma.

17-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de O Carballino-Rivadavia.

DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: FORMA.

Solo el documento electrónico firmado electrónicamente, aunque se traslade a papel, puede acreditar la integridad y autenticidad del documento, amparando la firma electrónica de la autoridad que expide el título la autenticidad e integridad del documento.

Entrando en el fondo del asunto, como entiende la registradora en su nota de calificación, el documento administrativo de enajenación de finca rústica por precio inferior a 150.000 euros es inscribible al amparo del artículo 113.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre. El problema se plantea en cuanto a la identificación fehaciente de los otorgantes. La calificación registral de los documentos administrativos, conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario, se extiende a también a las formalidades extrínsecas del documento presentado. En consecuencia, el título presentado es un documento administrativo que es título inscribible conforme a los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 34 del Reglamento Hipotecario, pero debe quedar acreditado fehacientemente la identidad de los otorgantes, para lo cual se requiere, si está expedido electrónicamente –como será lo normal– la firma electrónica del funcionario otorgante. Ahora bien, si excepcionalmente se autoriza en papel, procede la legitimación de las firmas de los otorgantes como medio de asegurar su identidad.

La firma de los interesados y la Administración puede ser en forma manuscrita o electrónica, pero solo el documento electrónico firmado electrónicamente, aunque se traslade a papel, puede acreditar la integridad y autenticidad del documento, amparando la firma electrónica de la autoridad que expide el título la autenticidad e integridad del documento. Debe recordarse la posibilidad de presentar el título con firma electrónica de la autoridad que lo expide, donde conste el código seguro de verificación de la firma para que el registrador pueda comprobar la autenticidad, integridad y trazabilidad del título inscribible, sin necesidad de legitimación de la firma.

17-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de San Vicente de Raspeig.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.

No es inscribible una ejecución derivada de un embargo posterior a una inscripción de dominio a favor de una persona distinta del ejecutado.

Inscrita la opción de compra antes que la anotación de embargo, origen de la ejecución y adjudicación cuya inscripción ahora se pretende, es indudable que ésta no puede acceder al Registro, al oponerse principio tan esencial como el de tracto sucesivo –artículo 20 de la Ley Hipotecaria– que exige para la inscripción de todo acto o contrato el haberlo adquirido de un titular registral, y en este caso la persona contra la que se ha dirigido el procedimiento ya no lo era, al haber transmitido con anterioridad el inmueble a quien ahora figura ya en el Registro como dueño, en virtud de una compraventa en ejercicio de opción de compra inscrita con anterioridad a la anotación de embargo y por tanto preferente a esta, y su asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales, en tanto no se declare su inexactitud o nulidad –artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

Este es además un defecto insubsanable, tal como resulta del párrafo segundo del propio artículo 20 de la Ley Hipotecaria, de acuerdo con el cual en el caso de resultar inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos cuya inscripción se pretende a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada, sin que sea aplicable la excepción prevista en el artículo 105 del Reglamento Hipotecario, en que el defecto sería subsanable, ya que resulta del Registro que el adjudicatario no es causahabiente del titular inscrito.

Corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido y los obstáculos que surgen del Registro, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si no ha tenido intervención en el procedimiento objeto de la resolución, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en este sentido –como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva– debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria.

17-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de León n° 4.

CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE HIPOTECA.

No puede llevarse a cabo la cancelación de una hipoteca sin una resolución judicial que así lo acuerde y con intervención del titular registral.

Es competencia y obligación del registrador de la propiedad comprobar que el mandamiento o título judicial presentado deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal, así como el cumplimiento de los requisitos formales y materiales de carácter registral necesarios para practicar la inscripción, cancelación o anotación preventiva de que se trate.

En cuanto al primer defecto de la nota de calificación, la cancelación de hipotecas cuyos titulares registrales se han adherido a un convenio concursal, sin que en el documento judicial presentado recoja una resolución –decreto o auto– ordenando la cancelación de las mismas. Pues bien, como señala la registradora de la Propiedad calificante, el documento aportado ni es una ejecutoria judicial con una resolución o fallo concreto, ni tampoco un testimonio judicial de un auto de homologación de un plan de reestructuración de deudas, título inscribible que no puede aplicarse al presente supuesto, no solo porque su carácter excepcional impide su aplicación extensiva, sino también porque del testimonio presentado no resulta ordenado asiento alguno a favor de alguna de las partes afectadas. En el presente supuesto, además de la improcedencia de la aplicación extensiva al testimonio de aprobación del convenio concursal de la regla especial referida al testimonio de la homologación judicial del plan de reestructuración de deudas, debe recordarse que, en cualquier caso, el testimonio presentado no lo es de la resolución de la aprobación del convenio concursal, que por otra parte no contiene cancelación de hipoteca alguna, sino que tiene el carácter de una certificación de la presentación en el juzgado de un informe de cumplimiento parcial del citado convenio, la cual ha sido expedida en virtud de una diligencia de ordenación del letrado de la Administración de Justicia.

Se trata de un supuesto semejante a la ejecución judicial de hipoteca instada por la entidad bancaria sucesora, ya lo fuera por la vía de cesión del crédito concreto (artículo 149 de la Ley Hipotecaria) ya por la vía de la cesión global de activos, de la entidad que en el Registro figura como titular de la hipoteca. En tales casos, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 10 y 17 de octubre de 2013, 5 de mayo y 9 de octubre de 2014 y 11 de julio de 2016, entre otras) que no es inscribible el decreto de adjudicación, y la subsiguiente cancelación de cargas, si, con carácter previo, no se inscribe la hipoteca a favor de la entidad ejecutante; si bien dicha inscripción se afirma podría hacerse también en la misma inscripción de la adjudicación, por el mecanismo del tracto abreviado, si el título presentado contuviere los requisitos necesarios para ello.

17-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Móstoles n° 3.

CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE HIPOTECA.

No puede llevarse a cabo la cancelación de una hipoteca sin una resolución judicial que así lo acuerde y con intervención del titular registral.

Es competencia y obligación del registrador de la propiedad comprobar que el mandamiento o título judicial presentado deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal, así como el cumplimiento de los requisitos formales y materiales de carácter registral necesarios para practicar la inscripción, cancelación o anotación preventiva de que se trate.

En cuanto al primer defecto de la nota de calificación, la cancelación de hipotecas cuyos titulares registrales se han adherido a un convenio concursal, sin que en el documento judicial presentado recoja una resolución –decreto o auto– ordenando la cancelación de las mismas. Pues bien, como señala la registradora de la Propiedad calificante, el documento aportado ni es una ejecutoria judicial con una resolución o fallo concreto, ni tampoco un testimonio judicial de un auto de homologación de un plan de reestructuración de deudas, título inscribible que no puede aplicarse al presente supuesto, no solo porque su carácter excepcional impide su aplicación extensiva, sino también porque del testimonio presentado no resulta ordenado asiento alguno a favor de alguna de las partes afectadas. En el presente supuesto, además de la improcedencia de la aplicación extensiva al testimonio de aprobación del convenio concursal de la regla especial referida al testimonio de la homologación judicial del plan de reestructuración de deudas, debe recordarse que, en cualquier caso, el testimonio presentado no lo es de la resolución de la aprobación del convenio concursal, que por otra parte no contiene cancelación de hipoteca alguna, sino que tiene el carácter de una certificación de la presentación en el juzgado de un informe de cumplimiento parcial del citado convenio, la cual ha sido expedida en virtud de una diligencia de ordenación del letrado de la Administración de Justicia.

Se trata de un supuesto semejante a la ejecución judicial de hipoteca instada por la entidad bancaria sucesora, ya lo fuera por la vía de cesión del crédito concreto (artículo 149 de la Ley Hipotecaria) ya por la vía de la cesión global de activos, de la entidad que en el Registro figura como titular de la hipoteca. En tales casos, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 10 y 17 de octubre de 2013, 5 de mayo y 9 de octubre de 2014 y 11 de julio de 2016, entre otras) que no es inscribible el decreto de adjudicación, y la subsiguiente cancelación de cargas, si, con carácter previo, no se inscribe la hipoteca a favor de la entidad ejecutante; si bien dicha inscripción se afirma podría hacerse también en la misma inscripción de la adjudicación, por el mecanismo del tracto abreviado, si el título presentado contuviere los requisitos necesarios para ello.

18-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Algeciras n° 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Es correcta la denegación del asiento de presentación, pues el documento carece de trascendencia jurídico real y no puede llegar a ocasionar ningún asiento en el Registro.

Es evidente que, por el contenido del documento presentado, es correcta la denegación del asiento de presentación, pues el mismo carece de trascendencia jurídico real y no puede llegar a ocasionar ningún asiento en el Registro. Como consecuencia de lo anterior, resulta inadmisible la presentación de escritos orientados a condicionar la calificación registral, o a advertir el registrador de posibles «defectos de legalidad». Cualquier documento de esa índole no puede (ni debe) tener acceso al Libro Diario ni tomarse en consideración por el registrador.

18-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Algeciras n° 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Es correcta la denegación del asiento de presentación, pues el documento carece de trascendencia jurídico real y no puede llegar a ocasionar ningún asiento en el Registro.

Es evidente que, por el contenido del documento presentado, es correcta la denegación del asiento de presentación, pues el mismo carece de trascendencia jurídico real y no puede llegar a ocasionar ningún asiento en el Registro. Como consecuencia de lo anterior, resulta inadmisible la presentación de escritos orientados a condicionar la calificación registral, o a advertir el registrador de posibles «defectos de legalidad». Cualquier documento de esa índole no puede (ni debe) tener acceso al Libro Diario ni tomarse en consideración por el registrador.

18-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Telde.

HERENCIA: DESHEREDACIÓN.

Los menores, de acuerdo con sus condiciones de madurez y de acuerdo con las circunstancias de cada caso en particular, pueden ser sujetos pasivos de la desheredación.

Para inscribir la adjudicación hereditaria en caso de desheredación de algún legitimario es necesario que se cumplan los siguientes requisitos que, entre otros, son propios de toda desheredación: a) que dicha privación de la legítima se funde en una de las causas de establecidas en la ley y sea expresada en el testamento (artículos 848 y 849 del Código Civil); b) que la certeza de la causa expresada no sea negada por los desheredados o, si se ha negado, que haya sido probada por los herederos (artículos 850 y 851 del Código Civil); c) que, mientras no se declare judicialmente que no es cierta la causa de desheredación, intervengan los hijos o descendientes de los desheredados (salvo que se trate de un caso en que el testador haya nombrado contador-partidor con facultades para realizar la partición de la herencia de la que resulte que se ha reconocido la legítima a tales herederos forzosos), y d) identificar adecuadamente a cada desheredado, de modo que pueda apreciarse si reúne la madurez física y mental necesaria para que pueda serle imputada la conducta constitutiva de la causa de desheredación.

Expuesto lo anterior, en el supuesto que motiva este recurso en modo alguno puede entenderse que los nietos y bisnietos de la testadora hayan sido desheredados, ya que para ello sería preciso expresar la causa legal de desheredación, e identificar adecuadamente a cada desheredado, de modo que pueda apreciarse si reúne la madurez física y mental necesaria para que pueda serle imputada la conducta constitutiva de la causa de desheredación. En este sentido, cabe recordar que este Centro Directivo tiene declarado (cfr. Resolución de 15 de enero de 2024 y posteriores), que los menores, de acuerdo con sus condiciones de madurez y de acuerdo con las circunstancias de cada caso en particular, pueden ser sujetos pasivos de la desheredación. Este Centro Directivo estimó que, por debajo de un determinado límite de edad del desheredado debe partirse de su inimputabilidad a falta del correspondiente pronunciamiento judicial sobre las condiciones de madurez del menor que le hagan apto para ser sujeto pasivo de la desheredación. Y bien puede entenderse que ese límite de edad no es otro que el

de catorce años, que es la edad exigida para otorgar testamento –salvo el ológrafo– así como la establecida como límite mínimo para la exigencia de responsabilidad sancionadora con arreglo a la Ley Orgánica 5/2000, de 12 de enero, reguladora de la responsabilidad penal de los menores.

18-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Granadilla de Abona.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA.

Puede, y debe, el Registrador actuar de oficio cuando los defectos por él apreciados puedan ser subsanados mediante simples operaciones matemáticas o mediante una interpretación lógica y sistemática del resto del documento calificado.

Si el Registrador rechaza la inmatriculación por falta de identidad entre la finca descrita en el título inmatriculador y en el Catastro, ha de razonar adecuadamente su criterio, detallando los extremos concretos en que aprecia la falta de identidad. El Registrador no razona esa falta de identidad al declarar en la nota de calificación: «No es coincidente la descripción de la finca que consta en la escritura de rectificación citada, y cuya inmatriculación se pretende, con la que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora a dicho título». No detalla el Registrador en qué extremos concretos aprecia esa falta de identidad, lo cual ya sería omisión suficiente para que la nota de calificación mereciera su revocación en vía de recurso, pues, a este respecto, este Centro Directivo ha señalado reiteradamente que (vid., por ejemplo, en sus Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015, 21 de abril de 2016 y otras muchas posteriores), que cuando por parte del Registrador se formule un juicio de identidad tal juicio no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

La inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito. Es la georreferenciación (catastral o alternativa) la que define e identifica con toda precisión cuál es la ubicación y delimitación perimetral de la finca, y con ello, cuáles son sus linderos perimetrales y la superficie interior comprendida dentro de ellos. Y precisamente por ello, incluso antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 que dio la redacción vigente al citado artículo 199, la Resolución de 5 de agosto de 2014 ya destacaba que «es evidente que cuando se identifica la ubicación y delimitación de una finca a través de la georreferenciación de sus vértices, y por tanto de sus linderos, bien mediante la expresión de sus coordenadas geográficas en sistema de referencia oficial, bien a través de un plano oficial que a su vez esté georreferenciado, (…) resulta ya superfluo a tales efectos identificativos la mención unilateral de cuál pueda ser el nombre y apellidos de las personas que en un momento dado puedan ser los propietarios de las fincas colindantes con una que ya ha quedado perfectamente identificada y delimitada».

En el presente caso, efectivamente se produce la omisión de la identificación de un lindero en la descripción que de la finca se hace en el título, no reuniendo el título la expresión íntegra de las circunstancias esenciales que debe reunir el asiento de inscripción, conforme a los citados artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario; a lo anterior cabe añadir que, tratándose de un supuesto de inscripción obligatoria de base gráfica, el Registrador deberá notificar el hecho de haberse practicado la misma

a los colindantes inscritos (cfr. Resolución de 2 de agosto de 2018), que no pueden ser otros que los consignados en la descripción literaria de la finca. Ahora bien, esta Dirección General ha declarado que puede, y debe, el Registrador actuar de oficio cuando los defectos por él apreciados puedan ser subsanados mediante simples operaciones matemáticas o mediante una interpretación lógica y sistemática del resto del documento calificado, atendidas las reglas del sano juicio y la escasa entidad de la falta.

18-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Oviedo nº 5.

OBRA NUEVA: PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA DE LA FINCA.

Siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique. Indudablemente, la Ley 13/2015 ha completado la fase de calificación del procedimiento registral con una parte referida a la descripción de la finca, que incluye su georreferenciación, lo que la doctrina registral denomina calificación registral gráfica integrada por tres operaciones diferentes, que deben terminar con tres decisiones del registrador: la inscripción de la referencia catastral, la incorporación de la georreferenciación y la constancia del estado de coordinación de la finca con la parcela catastral. Como operación del procedimiento registral, esta fase no puede ser excluida por la voluntad de los particulares.

En el caso del título calificado, se realiza manifestación por los interesados sobre el desconocimiento de la correspondencia con la realidad física de la finca de la descripción catastral de la misma, incorporándose al título la representación gráfica catastral georreferenciada de la finca. En este sentido, no formula dudas la registradora en cuanto a la identidad de la representación gráfica aportada, debiendo recordarse que, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

19-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Marbella nº 4.

DONACIÓN: DIFERENCIA ENTRE LAS INTER VIVOS Y LAS MORTIS CAUSA

En la donación «mortis causa», el donante no pierde su poder de disposición sobre el bien donado y la puede revocar; mientras que en la donación «inter vivos» con eficacia «post mortem» sí que lo pierde, pues hay transmisión de un derecho de presente aunque esté condicionada suspensivamente a la muerte del donante y puede acceder al Registro, con esa situación de pendencia, en beneficio del favorecido.

Sin que proceda entrar ahora a analizar la naturaleza jurídica de la donación (contrato o modo de adquirir), es indudable su componente negocial; y para interpretar esa voluntad negocial, nuevamente son de gran utilidad las reglas de interpretación contractual contenidas en el Código Civil (especialmente sus artículos 1281 y 1285). Todo ello, en aras de determinar cuál ha sido la voluntad del donante, debiendo partirse de una premisa, cual es que, si los negocios «mortis causa» son aquellos destinados a regular las relaciones jurídicas después de la muerte del sujeto, la interpretación del conjunto de los pactos especiales añadidos a esta donación conduce necesariamente a incardinarla en la categoría «mortis causa».

En primer lugar, doctrinalmente se ha puesto de relieve la dificultad que puede plantear deslindar la facultad o pacto reversional de la condición o del término resolutorio, pues –se dirá– de hecho, la eficacia de la reversión se sujeta o a término o condición (aunque en el presente caso nada se ha expresado), y la jurisprudencia tiende a asimilar ambas figuras. Así y aunque el artículo 641 del Código Civil se refiera a «la reversión en favor de solo el donador para cualquier caso y circunstancias», la Resolución de este Centro Directivo de 28 de julio de 1998 acotó en cierto sentido su alcance y extensión, pronunciándose contra la reversión por simple voluntad del donante; poniendo de relieve que los pactos de los artículos 639 y 641 son de interpretación estricta porque ha de presumirse que la voluntad de las partes es el enriquecimiento del donatario, por lo que no es posible interpretar que, pactada la reserva de la facultad de disponer «ex» artículo 639, se haya pactado implícitamente la reversión al donador «ex» artículo 641. Y es que, otorgada una donación propiamente inter vivos, el donante solo puede variar la trayectoria de la titularidad del dominio donado para que, en lugar de ir al donatario favorecido con la donación en primer lugar, vaya a otra persona distinta, pero en ningún caso para que vuelva al propio donante.

Así las cosas, hay que recordar de nuevo que la donación que motiva el recurso, nos ocupa comprende varios pactos especiales: reversión en cuya virtud lo donado estará sujeto a reversión a favor de la parte donante para cualquier caso y circunstancias, y sin que en ningún caso se requiera justificar la necesidad en forma alguna, bastando para ello la mera comunicación, en cualquier forma al donatario, con tres meses de antelación a la fecha en que deba hacerse efectiva la reversión; reserva la facultad de disponer de todo o parte de lo donado de conformidad con el artículo 639 del Código Civil, comprensiva de la facultad de enajenar, gravar, y en general realizar actos de disposición y de riguroso dominio sobre lo donado, en todo o en parte, «inter vivos» o «mortis causa», y prohibición de disponer de lo donado sin el consentimiento expreso del donante mientras viva; con la especialidad de que, una vez fallecido el donante, el donatario quedaría en libertad de disponer de lo donado sin restricción alguna, y que en el supuesto de que la parte donante consintiera expresamente la disposición, quedaría sin efecto la reserva de facultad de disponer anteriormente indicada. Debe concluirse que se trata de una donación «mortis causa», pues se ha pactado su revocabilidad ad nutum a favor del donante y no a favor de terceros; siendo un dato que puede llevar a esta conclusión el pacto añadido en cuya virtud se ha prohibido al donatario disponer en vida del donante de la finca donada.

19-6-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Ciudad Rodrigo.

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

Debe el registrador proceder a la tramitación del procedimiento y decidir si concurren o no dudas fundadas para inscribir la representación gráfica.

En el presente caso, habiendo ordenado la Resolución de 19 de septiembre de 2025 la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria,

la única nota de calificación solo podía contener un pronunciamiento el de denegación de la inscripción de la georreferenciación, emitiendo el registrador un juicio de identidad de la finca, razonado, desde el punto de vista objetivo y jurídico, para que el recurrente pudiera, si así lo estimara oportuno, interponer el correspondiente recurso, como han declarado las Resoluciones de 25 de marzo y 8 de octubre de 2025, entre otras. Sin embargo, el registrador comunica al promotor su decisión de inhibirse, en favor de un procedimiento judicial, cuyo inicio no ha sido acreditado, sin estructurar su decisión en hechos y fundamentos de Derecho ni dar pie de recurso. Pero, como declaró la Resolución de 1 de diciembre de 2015 es obligación ineludible del registrador calificar todos los documentos que se presenten en el Registro, e inscribirlos, si la calificación es positiva, o rechazarlos, si es negativa, contrastando si el hecho cuya inscripción se pretende se adecua a la legalidad aplicable.

Ciertamente, como ha declarado esta Dirección General, en Resoluciones como la de 12 de septiembre de 2024, entre otras, el recurso contra la calificación registral no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que a falta de acuerdo entre los interesados corresponde resolver a los tribunales de Justicia, pero en el presente caso lo que falta, precisamente, es la colindancia entre los titulares registrales, puesto como se ha demostrado anteriormente, no estamos ante un supuesto de doble inmatriculación. Por tanto, la posibilidad de tramitar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con la posible inscripción de la georreferenciación de la finca 19.012, cuya descripción es más exacta que la de la finca 15.583, no impide al titular de ésta, si se considera perjudicado, ejercitar la acción reivindicaría correspondiente si consigue acreditar la tribunal la correspondencia entre la referencia catastral aportada al expediente y su finca registral 15.583, que de la documentación aportada no resulta.

1-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Majadahonda n° 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Debe el registrador proceder a la presentación si consigue localizar la finca a la que se refiere el título.

A este respecto conviene decir que, en el convenio regulador, elevado a escritura pública, se dice que se trata de la vivienda familiar en «(…) Villanueva del Pardillo, sita en Urbanización (…)», por lo que quizá sea posible con los números de finca que dice que aportó la recurrente, pueda completarse adecuadamente el asiento de presentación, si fuera posible la localización de la finca, aunque no conste en los índices del Registro que en atención a la fecha de la escritura, año 1999, no estuvieran correctamente confeccionados.

1-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Tarragona n° 3.

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

Procede denegar la inscripción de la base gráfica si se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

Este Centro Directivo viene considerando que para poder inscribir la expropiación parcial de una finca es preciso individualizar la porción sobre la que recae (Resolución de 8 de octubre de 2012). Ahora bien, como también ha afirmado esta Dirección General, para la descripción de la finca que es el resto de una expropiación, no es necesaria la previa inscripción de tal procedimiento, como no es necesaria la inscripción de una segregación no inscrita para disminuir la superficie en la finca matriz que posteriormente se transmite. El título calificado determina de modo georreferenciado la parte resto tras mencionar la existencia de expropiaciones no inscritas, y sin que para ello sea legalmente preciso georreferenciar también la parte que se dice expropiada ni inscribir formalmente tal expropiación. Ahora bien, esa superficie correspondiente a la parte que se menciona haber sido expropiada mediante segregación no inscrita no puede hacerse desaparecer del folio real, sino que ha de quedar registralmente vigente para cuando se presente a inscripción dicha segregación.

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 que la calificación de la registradora se halla suficientemente motivada, en cuanto se refiere a la invasión del dominio público debidamente identificado por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias en el plano que acompaña a su escrito, sin que, en consecuencia, pueda calificarse de temeraria, pues se apoya en la notificación a colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y valoración de la oposición manifestada en el curso del mismo (cfr. Resolución de 26 de abril de 2024).

Distinta consideración merece la zona de servidumbre que el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias señala en su escrito. En consecuencia, debe confirmarse la calificación de la registradora que suspende la inscripción solicitada por haber concurrido la oposición estimada del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, gestor del dominio público, debiendo estimarse el recurso en cuanto se refiere al valor de las limitaciones a la propiedad derivadas de la Ley del sector ferroviario en cuanto a su alcance impeditivo en orden a inscribir la representación gráfica georreferenciada de una finca afectada por dichas limitaciones.

1-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Navalcarnero n° 2.

CONCILIACIÓN REGISTRAL: TÍTULO INSCRIBIBLE.

La mera solicitud de la admisión del acto de conciliación no tiene por sí solo contenido inscribible en el Registro de la Propiedad, pero la certificación del acuerdo entre las partes sí podrá ser título inscribible.

La mera solicitud de la admisión del acto de conciliación no tiene por sí solo contenido inscribible en el Registro de la Propiedad. No está prevista en nuestra legislación hipotecaria que permita al registrador extender una nota marginal ni una anotación preventiva que publique el inicio de la conciliación, a diferencia de otros expedientes (como el de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, que sí prevé una nota marginal informativa inicial). La regulación de la conciliación en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria no contempla este asiento.

Será una vez tramitado el expediente de conciliación y alcanzada en el mismo la avenencia entre las partes y, caso de tener dicho acuerdo contenido directamente inscribible, cuando a efectos de practicar dicha inscripción, será procedente la presentación en el libro diario de la certificación del acta de avenencia, presentación que deberá ser solicitada por las partes interesadas en obtener la inscripción.

1-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de San Vicente de Raspeig.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.

Todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él.

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.

Como ha reiterado este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él. En el caso concreto de este expediente, al tiempo de presentarse el mandamiento en el Registro de la Propiedad, la finca todavía estaba inscrita a favor de la mercantil demandada, pero constaba presentada con anterioridad una escritura de dación en pago por la que la mercantil «Gamma Terra 4350, S.L.» cedía la finca a favor de doña L. N. M. Esta escritura de dación en pago fue objeto de inscripción con anterioridad a la práctica de la anotación preventiva de denuncia que ordenaba el mandamiento, con base en el principio de prioridad registral, motivo por el que se deniega la práctica de la anotación preventiva de denuncia por falta de tracto sucesivo.

1-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Lorca n° 3.

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

Procede denegar la inscripción de la base gráfica si se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

Esta Dirección General debe reiterar su doctrina, formulada en Resoluciones como la de 14 de noviembre de 2016 o la de 28 de noviembre de 2024 por la cual, el registrador, por aplicación analógica del artículo 342 del

Reglamento Hipotecario, debe certificar de aquellos documentos que conserve en su archivo y respecto de los cuales pueda considerársele como su archivero natural. Por ello, el registrador está obligado a proporcionar al promotor del procedimiento, si éste lo solicita, las alegaciones de los colindantes que se hayan opuesto, sin que la Ley Orgánica de Protección de Datos impida la cuestión, toda vez que nos encontramos en el desarrollo de un expediente de jurisdicción voluntaria y los que intervienen en la misma prestan su consentimiento al tratamiento de los datos de carácter personal.

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

El registrador no puede decidir en sede de calificación ni esta Dirección General en sede de recurso, cuál de las dos georreferenciaciones contradictorias deben prevalecer, como declaró la Resolución de 20 de septiembre de 2024. Tampoco puede decidir que la georreferenciación aportada por la colindante alegante implique una alteración de la realidad física amparada, en su día, por el folio registral, como ha declarado la Resolución de 3 de septiembre de 2025.

2-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Cartagena n° 4.

HERENCIA: DESHEREDACIÓN.

Es admisible como causa de desheredación la cláusula de un testamento ológrafo que dice: «a los hijos fruto del matrimonio con doña M. T. C. D. no deseo que les quede nada de mi patrimonio por el estado de desprecio y abandono que recibo por parte de los tres».

Para inscribir la adjudicación hereditaria en caso de desheredación de algún legitimario es necesario que se cumplan los siguientes requisitos que, entre otros, son propios de toda desheredación: a) que dicha privación de la legítima se funde en una de las causas de establecidas en la ley y sea expresada en el testamento (artículos 848 y 849 del Código Civil); b) que la certeza de la causa expresada no sea negada por los desheredados o, si se ha negado, que haya sido probada por los herederos (artículos 850 y 851), y c) que, mientras no se declare judicialmente que no es cierta la causa de desheredación, intervengan los hijos o descendientes de los desheredados (salvo que se trate de un caso en que el testador haya nombrado contador-partidor con facultades para realizar la partición de la herencia de la que resulte que se ha reconocido la legítima a tales herederos forzosos). Y el artículo 851 del Código Civil establece: «La desheredación hecha sin expresión de causa, o por causa cuya certeza, si fuere contradicha, no se probare, o que no sea una de las señaladas en los cuatro siguientes artículos, anulará la institución de heredero en cuanto perjudique al desheredado; pero valdrán los legados, mejoras y demás disposiciones testamentarias en lo que no perjudiquen a dicha legítima».

Trasladando lo indicado al caso que motiva este recuso, hay que partir de un dato de especial relevancia, cual es que nos encontramos ante un título sucesorio (testamento ológrafo) que, sin perder nunca de vista sus especiales características, también ha de ser interpretado, pero sin perder nunca de vista su singularidad. Debe buscarse la verdadera voluntad del testador y ha de primar el sentido literal de los términos por él empleados; y sólo cuando aparezca claramente que su voluntad fue otra, puede prescindirse del sentido literal y atribuir a la disposición testamentaria un alcance distinto. Afirmaciones éstas, que cobran un especial sentido tratándose de un testamento ológrafo. Nos encontramos ante una voluntad testamentaria claramente expresada en cuanto a la intención perseguida; que en modo alguno ofrece base para incardinarla en el instituto de la preterición y sí en el de la desheredación. Y la cuestión es si la misma, tal y como se ha expresado, puede conseguir el efecto pretendido por el testador, cuestión que pasamos a abordar. Eso sí, lo que no procede en modo alguno es llevar a un rigor y formalismo extremo su interpretación.

Para la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 503/2026, de 7 de abril: «(…) Como recuerda la sentencia 865/2025, de 2 de junio, para que podamos elevar a causa legítima de desheredación una situación de abandono afectivo que genere en el causante un malestar psicológico identificado como maltrato, como destaca la jurisprudencia, es preciso que sea imputable a un comportamiento reprobable e injustificado de los hijos, al que sea ajeno el testador (…)». Hay que concluir que la causa de desheredación está expresada en el testamento no en forma genérica, sino con una descripción concreta, «desprecio y abandono», con una imputación concreta, personal y comprensible, por lo que es subsumible, a la vista de la doctrina jurisprudencial citada, en el maltrato que contempla al artículo 853.2 del Código Civil. Se deriva es que la desheredación en este caso ordenada, ha de desplegar sus efectos en tanto no sea judicialmente desvirtuada. Por último, cabe añadir que el recurso indica que no existen descendientes de los desheredados que debieran intervenir, aunque ha de resaltarse que esta cuestión ni se aborda, ni es objetada, en la calificación.

2-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Torrejón de Ardoz n° 3.

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL REVOCADO: EFECTOS.

Queda vedado el acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado, aunque en el momento del otorgamiento de la escritura el número de identificación fiscal estuviera vigente.

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

Queda así vedado el acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado; y habida cuenta de los términos en que se establece la prohibición, la misma es aplicable, aunque en el momento del otorgamiento de la escritura el número de identificación fiscal estuviera vigente.

2-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Cuevas de Almanzora.

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

Procede denegar la inscripción de la base gráfica si se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

El informe del registrador, que debe diferenciar un aspecto formal, donde se reflejen, cronológicamente ordenadas, todas las vicisitudes por las que haya atravesado el procedimiento registral y el aspecto de defensa de la nota propiamente dicha. En el presente caso, el registrador omite la expresión de esas vicisitudes y su cronología, limitándose al informe en defensa de la nota. 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.

Analizadas las circunstancias del caso y la nota de calificación del registrador, la decisión de esta Dirección General no puede ser otra que la de desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación por varias circunstancias. Acreditado el indicio de posible litigio, como ha declarado esta Dirección General en diversas Resoluciones, como la de 12 de septiembre de 2024, la nota de calificación del registrador o el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia.

2-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Motril n° 2.

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

Procede denegar la inscripción de la base gráfica si se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada 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.

Debe confirmarse la nota de calificación respecto a la alegación del Servicio Provincial de Costas de Granada, porque estando el deslinde aprobado puede determinarse perfectamente la porción de dominio público invadido, debiendo el promotor del expediente y recurrente presentar nueva georreferenciación que sea coherente con el resultado del deslinde para poder lograr la inscripción de la georreferenciación y del a declaración de obra nueva por el régimen de antigüedad.

6-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Valoria la Buena.

EXPROPIACIÓN FORZOSA: REQUISITOS.

Se analiza la forma de inscribir una expropiación de suelo para un tramo de autovía.

Desde un punto de vista registral, al tratarse de un acto de expropiación forzosa, debemos partir del artículo 9.b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria. La incorporación de la georreferenciación de las fincas al Registro de la Propiedad tiene por finalidad reforzar la identificación física de los inmuebles y la coordinación entre realidad registral y catastral. Ahora bien, esta Dirección General entiende que las exigencias derivadas de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria deben interpretarse conforme a criterios de proporcionalidad y adecuación a la concreta operación registral pretendida. En los supuestos de expropiaciones para infraestructuras estructurales, como son las carreteras, lo relevante es que quede suficientemente determinada la porción efectivamente expropiada y el dominio público resultante, sin que exista una exigencia legal general de previa aportación e inscripción de las representaciones gráficas de todas las fincas afectadas por el expediente administrativo.

Esta Dirección General considera que resulta necesario distinguir la necesidad de identificar con precisión la porción expropiada y el dominio público resultante, lo que se hace en el presente caso, y la exigencia excesiva de coordinar gráficamente todas las fincas afectadas por la expropiación, cuando ello no sea imprescindible para determinar el objeto inscrito. En consecuencia, el recurso del Ministerio debe ser estimado puesto que la finca o franja expropiada para la carretera está suficientemente delimitada mediante coordenadas, el acto administrativo expropiatorio es firme, aportándose el correspondiente título inscribible, la nueva georreferenciación de las parcelas ya ha sido de alta en el Catastro y no existe duda concreta de invasión de fincas colindantes inscritas ni de dominio público incompatible, imponiendo la registradora un requisito no previsto expresamente en la legislación hipotecaria

ni en la expropiatoria, pues fundamenta la suspensión en la falta de aportación de la georreferenciación de todas las fincas afectadas. La inscripción de la representación gráfica del tramo de autovía se practicará en el folio abierto a la porción expropiada, en cuyo historial deberá hacerse constar que la base gráfica se corresponde con la porción expropiada y otras, haciendo constar por nota marginal la práctica de la inscripción del resto de expropiaciones, con su superficie, hasta llegar a la cabida total a que se refiere la representación gráfica inscrita.

Procede estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto a la posibilidad de inscripción de la finca resultante de la operación formada por la suma de las porciones expropiadas a todas las fincas afectadas, sin necesidad de aportación de las expropiaciones individualizadas y representación gráfica de todas y cada una de las fincas expropiadas, para luego agruparlas, pero confirmando la calificación suspensiva mientras la Administración actuante no identifique cuáles son las concretas registrales afectadas por el expediente, al efecto de poder extender en sus historiales la nota marginal prevenida en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario.

6-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Valoria la Buena.

EXPROPIACIÓN FORZOSA: REQUISITOS.

Se analiza la forma de inscribir una expropiación de suelo para un tramo de autovía.

Desde un punto de vista registral, al tratarse de un acto de expropiación forzosa, debemos partir del artículo 9.b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria. La incorporación de la georreferenciación de las fincas al Registro de la Propiedad tiene por finalidad reforzar la identificación física de los inmuebles y la coordinación entre realidad registral y catastral. Ahora bien, esta Dirección General entiende que las exigencias derivadas de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria deben interpretarse conforme a criterios de proporcionalidad y adecuación a la concreta operación registral pretendida. En los supuestos de expropiaciones para infraestructuras estructurales, como son las carreteras, lo relevante es que quede suficientemente determinada la porción efectivamente expropiada y el dominio público resultante, sin que exista una exigencia legal general de previa aportación e inscripción de las representaciones gráficas de todas las fincas afectadas por el expediente administrativo.

Esta Dirección General considera que resulta necesario distinguir la necesidad de identificar con precisión la porción expropiada y el dominio público resultante, lo que se hace en el presente caso, y la exigencia excesiva de coordinar gráficamente todas las fincas afectadas por la expropiación, cuando ello no sea imprescindible para determinar el objeto inscrito. En consecuencia, el recurso del Ministerio debe ser estimado puesto que la finca o franja expropiada para la carretera está suficientemente delimitada mediante coordenadas, el acto administrativo expropiatorio es firme, aportándose el correspondiente título inscribible, la nueva georreferenciación de las parcelas ya ha sido de alta en el Catastro y no existe duda concreta de invasión de fincas colindantes inscritas ni de dominio público incompatible, imponiendo la registradora un requisito no previsto expresamente en la legislación hipotecaria ni en la expropiatoria, pues fundamenta la suspensión en la falta de aportación de la georreferenciación de todas las fincas afectadas. La inscripción de la representación gráfica del tramo de autovía se practicará en el folio abierto a la porción expropiada, en cuyo historial deberá hacerse constar que la base gráfica se corresponde con la porción expropiada y otras, haciendo constar por nota marginal la práctica de la inscripción del resto de expropiaciones, con su

superficie, hasta llegar a la cabida total a que se refiere la representación gráfica inscrita.

Procede estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto a la posibilidad de inscripción de la finca resultante de la operación formada por la suma de las porciones expropiadas a todas las fincas afectadas, sin necesidad de aportación de las expropiaciones individualizadas y representación gráfica de todas y cada una de las fincas expropiadas, para luego agruparlas, pero confirmando la calificación suspensiva mientras la Administración actuante no identifique cuáles son las concretas registrales afectadas por el expediente, al efecto de poder extender en sus historiales la nota marginal prevenida en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario.

6-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Valoria la Buena.

EXPROPIACIÓN FORZOSA: REQUISITOS.

Se analiza la forma de inscribir una expropiación de suelo para un tramo de autovía.

Desde un punto de vista registral, al tratarse de un acto de expropiación forzosa, debemos partir del artículo 9.b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria. La incorporación de la georreferenciación de las fincas al Registro de la Propiedad tiene por finalidad reforzar la identificación física de los inmuebles y la coordinación entre realidad registral y catastral. Ahora bien, esta Dirección General entiende que las exigencias derivadas de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria deben interpretarse conforme a criterios de proporcionalidad y adecuación a la concreta operación registral pretendida. En los supuestos de expropiaciones para infraestructuras estructurales, como son las carreteras, lo relevante es que quede suficientemente determinada la porción efectivamente expropiada y el dominio público resultante, sin que exista una exigencia legal general de previa aportación e inscripción de las representaciones gráficas de todas las fincas afectadas por el expediente administrativo.

Esta Dirección General considera que resulta necesario distinguir la necesidad de identificar con precisión la porción expropiada y el dominio público resultante, lo que se hace en el presente caso, y la exigencia excesiva de coordinar gráficamente todas las fincas afectadas por la expropiación, cuando ello no sea imprescindible para determinar el objeto inscrito. En consecuencia, el recurso del Ministerio debe ser estimado puesto que la finca o franja expropiada para la carretera está suficientemente delimitada mediante coordenadas, el acto administrativo expropiatorio es firme, aportándose el correspondiente título inscribible, la nueva georreferenciación de las parcelas ya ha sido de alta en el Catastro y no existe duda concreta de invasión de fincas colindantes inscritas ni de dominio público incompatible, imponiendo la registradora un requisito no previsto expresamente en la legislación hipotecaria ni en la expropiatoria, pues fundamenta la suspensión en la falta de aportación de la georreferenciación de todas las fincas afectadas. La inscripción de la representación gráfica del tramo de autovía se practicará en el folio abierto a la porción expropiada, en cuyo historial deberá hacerse constar que la base gráfica se corresponde con la porción expropiada y otras, haciendo constar por nota marginal la práctica de la inscripción del resto de expropiaciones, con su superficie, hasta llegar a la cabida total a que se refiere la representación gráfica inscrita.

Procede estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto a la posibilidad de inscripción de la finca resultante de la operación

formada por la suma de las porciones expropiadas a todas las fincas afectadas, sin necesidad de aportación de las expropiaciones individualizadas y representación gráfica de todas y cada una de las fincas expropiadas, para luego agruparlas, pero confirmando la calificación suspensiva mientras la Administración actuante no identifique cuáles son las concretas registrales afectadas por el expediente, al efecto de poder extender en sus historiales la nota marginal prevenida en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario.

6-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Valoria la Buena.

EXPROPIACIÓN FORZOSA: REQUISITOS.

Se analiza la forma de inscribir una expropiación de suelo para un tramo de autovía.

Desde un punto de vista registral, al tratarse de un acto de expropiación forzosa, debemos partir del artículo 9.b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria. La incorporación de la georreferenciación de las fincas al Registro de la Propiedad tiene por finalidad reforzar la identificación física de los inmuebles y la coordinación entre realidad registral y catastral. Ahora bien, esta Dirección General entiende que las exigencias derivadas de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria deben interpretarse conforme a criterios de proporcionalidad y adecuación a la concreta operación registral pretendida. En los supuestos de expropiaciones para infraestructuras estructurales, como son las carreteras, lo relevante es que quede suficientemente determinada la porción efectivamente expropiada y el dominio público resultante, sin que exista una exigencia legal general de previa aportación e inscripción de las representaciones gráficas de todas las fincas afectadas por el expediente administrativo.

Esta Dirección General considera que resulta necesario distinguir la necesidad de identificar con precisión la porción expropiada y el dominio público resultante, lo que se hace en el presente caso, y la exigencia excesiva de coordinar gráficamente todas las fincas afectadas por la expropiación, cuando ello no sea imprescindible para determinar el objeto inscrito. En consecuencia, el recurso del Ministerio debe ser estimado puesto que la finca o franja expropiada para la carretera está suficientemente delimitada mediante coordenadas, el acto administrativo expropiatorio es firme, aportándose el correspondiente título inscribible, la nueva georreferenciación de las parcelas ya ha sido de alta en el Catastro y no existe duda concreta de invasión de fincas colindantes inscritas ni de dominio público incompatible, imponiendo la registradora un requisito no previsto expresamente en la legislación hipotecaria ni en la expropiatoria, pues fundamenta la suspensión en la falta de aportación de la georreferenciación de todas las fincas afectadas. La inscripción de la representación gráfica del tramo de autovía se practicará en el folio abierto a la porción expropiada, en cuyo historial deberá hacerse constar que la base gráfica se corresponde con la porción expropiada y otras, haciendo constar por nota marginal la práctica de la inscripción del resto de expropiaciones, con su superficie, hasta llegar a la cabida total a que se refiere la representación gráfica inscrita.

Procede estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto a la posibilidad de inscripción de la finca resultante de la operación formada por la suma de las porciones expropiadas a todas las fincas afectadas, sin necesidad de aportación de las expropiaciones individualizadas y

representación gráfica de todas y cada una de las fincas expropiadas, para luego agruparlas, pero confirmando la calificación suspensiva mientras la Administración actuante no identifique cuáles son las concretas registrales afectadas por el expediente, al efecto de poder extender en sus historiales la nota marginal prevenida en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario.

6-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Alcázar de San Juan n° 1.

CONCURSO DE ACREEDORES: EXONERACIÓN DEL PASIVO INSATISFECHO.

Aunque la obligación asegurada con la hipoteca se haya extinguido por la exoneración, la cancelación de la garantía real exige que el auto o la sentencia de reconocimiento del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho en favor de la deudora hipotecaria concursada contenga un pronunciamiento expreso sobre la eventual cancelación de la hipoteca

Es competencia y obligación del registrador de la Propiedad comprobar que el mandamiento o título judicial presentado a inscripción deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal, así como el cumplimiento de los requisitos formales y materiales de carácter registral necesarios para practicar la inscripción cancelación o anotación preventiva de que se trate; entre ellos la determinación del asiento a practicar.

En cuanto al ámbito de aplicación de la exoneración del pasivo insatisfecho en un procedimiento concursal, según el artículo 489.1 del texto refundido de la Ley Concursal, la regla general es que tal exoneración se extenderá a la totalidad de las deudas insatisfechas, salvo a las que expresamente excluye dicho artículo, entre las que se encuentran en su número 8, como señala el magistrado de los Mercantil en la sentencia de referencia, «las deudas con garantía real, sean por principal, intereses o cualquier otro concepto debido, dentro del límite del privilegio especial, calculado conforme a lo establecido en esta ley –artículos 272 y siguientes–»; de lo que resulta que solo se podrá exonerar la parte de la deuda real que exceda del valor legal de la garantía (artículo 492.2.2.ª de la Ley Concursal), lo que impide la cancelación de la hipoteca que los garantizara.

Como ya dijera la Resolución de este Centro Directivo de 4 de marzo de 2024, que, aunque la obligación asegurada con la hipoteca se haya extinguido por la exoneración, la cancelación de la garantía real exige que el auto o la sentencia de reconocimiento del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho en favor de la deudora hipotecaria concursada contenga un pronunciamiento expreso sobre la eventual cancelación de la hipoteca, es decir, que resulta necesaria una manifestación terminante e inequívoca por parte del juez sobre este particular, que permita conocer exactamente el ámbito, extensión y alcance de la cancelación ordenada o pretendida.

En el presente supuesto, el testimonio judicial presentado no contiene un pronunciamiento expreso acerca de la cancelación de hipoteca alguna, no quedando tampoco acreditado, como se expone en el fundamento de derecho primero, que el préstamo hipotecario cuya garantía se pretende cancelar haya quedado extinguido por exoneración, ya que, por un lado, tal exoneración se encuentra prohibida por el citado artículo 489.1.8 del texto refundido de la Ley Concursal y no se indica que se límite al valor de la garantía calculado conforme a lo previsto en el título V del libro primero, lo cual tampoco permitiría cancelar la garantía, como se ha expuesto; y, por otro lado, todos los créditos exonerados de «Banco de Sabadell, S.A.» se califican como créditos ordinarios, pareciendo que existe

una confusión acerca de la titularidad de la hipoteca que expresamente se considera vigente.

7-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Murcia n° 2.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TERCER POSEEDOR.

Se reitera la doctrina respecto de la necesidad de demandar y requerir de pago al tercero poseedor que inscribió su derecho antes de iniciarse el procedimiento.

En aplicación del artículo 132.1.° de la Ley Hipotecaria, extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado y requerido de pago en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

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

Respecto a la documentación aportada por el recurrente, debe recordarse 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.

7-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Collado Villalba.

HERENCIA: PROCEDIMIENTO DE DIVISIÓN JUDICIAL.

Se analiza el alcance de la intervención del Ministerio Fiscal y las consecuencias de la situación de rebeldía procesal.

El procedimiento por el que se lleva a cabo la división judicial de una herencia: "(…) es un procedimiento incardinado en la jurisdicción contenciosa,

no en la voluntaria (…), entendiéndose que, tras la reforma procesal del 2000, se trata de un verdadero proceso declarativo situado en la órbita de la jurisdicción contenciosa, distinto del de naturaleza voluntaria del juicio de testamentaria de la Ley de Enjuiciamiento anterior de 1881.

En conclusión, podemos distinguir los siguientes supuestos: – Si hay conformidad de los interesados con las operaciones de avalúo y división realizadas por el contador-partidor designado (con o sin las modificaciones a que se refiere el artículo 787.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el procedimiento finaliza con el decreto del letrado de la Administración de Justicia por el que se dan por aprobadas. En este caso las operaciones, salvo que en el mismo procedimiento se dispusiera otra cosa, deberán protocolizarse notarialmente. – Si las partes llegan con anterioridad a un acuerdo o incluso una vez confeccionado el cuaderno, pactan una propuesta diferente, conforme al artículo 789 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando lo solicitaren de común acuerdo, deberá el letrado de la Administración de Justicia sobreseer el juicio y poner los bienes a disposición de los herederos. En este caso, el auto que pone fin al procedimiento no es directamente inscribible en el Registro de la Propiedad al no contener una resolución sobre el fondo del asunto, ya que nada se llega a resolver, siendo necesaria la elevación a público del acuerdo. – Si las partes no consienten en la partición propuesta por el contador-partidor designado, el procedimiento, como se ha visto anteriormente, se transforma en contencioso siguiéndose por los trámites del juicio verbal a cuyo fin, la sentencia que lo resuelva, una vez firme, será título suficiente a los efectos de la alteración del contenido del Registro de la Propiedad.

En lo que atañe al ámbito de la calificación del registrador respecto de una partición efectuada por el contador en un procedimiento judicial de división de herencia (sea por sentencia recaída en un juicio verbal por falta de conformidad de los herederos; sea por decreto, protocolizado, del letrado de la Administración de Justicia por el que se dan por aprobadas las operaciones particionales), que serán de aplicación las normas del artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Respecto de la prescrita intervención del Ministerio Fiscal y la notificación edictal practicada en el procedimiento que motiva la calificación, prevista en el artículo 783 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se predica respecto de los interesados cuya dirección es desconocida; aunque también procedería si, intentada la notificación personal, la misma no ha sido recibida por el interesado. Pero la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que, aparte los casos en que existan menores sin representación legítima, la representación del Ministerio Fiscal alcanza a los ausentes cuyo paradero se ignore, siendo razonable la postura de la registradora al entender que la referencia al ausente no puede ceñirse al declarado ausente, pues éste goza de su propia representación conforme a los artículos 184 y siguientes del Código Civil, de modo que debe entenderse referida a los que están ausentes del procedimiento por no haber sido posible su notificación y sin que, producida la notificación edictal, hayan comparecido.

En las resoluciones judiciales que aprueban las operaciones particionales objeto de la escritura de protocolización ahora calificada, nada consta sobre la eventual declaración en situación de rebeldía procesal de la heredera no compareciente ni sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni sobre la forma ni efectividad de las notificaciones a partir de las cuales se cuentan dichos plazos. Debe recordarse la doctrina emanada de este Centro Directivo respecto de la falta de competencia del registrador para apreciar la posible concurrencia de la mencionada fuerza mayor y por tanto para la fijación del plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, cuestión que deberá ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo por tanto al propio Juzgado la determinación del transcurso o no del oportuno plazo de la acción de rescisión.

7-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Villareal nº 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DOMINIO PÚBLICO.

Si los recurrentes consideran que el informe emitido por la Conselleria es erróneo, presenta quiebros artificiales, o contradice la realidad material, deben hacer valer dichas pretensiones y oponerse a tal delimitación por la vía administrativa procedente ante la propia administración

El procedimiento registral, así como el recurso interpuesto ante este Centro Directivo, no es el cauce adecuado, ni tiene la naturaleza de un procedimiento contradictorio con fase de prueba, para discutir, resolver o dirimir controversias fácticas o discrepancias técnicas entre informes periciales privados aportados por los interesados y los informes oficiales y técnicos emitidos por la administración pública competente. Si los recurrentes consideran que el informe emitido por la Conselleria es erróneo, presenta quiebros artificiales, o contradice la realidad material (como un murete perimetral preexistente), deben hacer valer dichas pretensiones y oponerse a tal delimitación por la vía administrativa procedente ante la propia administración emisora o, en su caso, acudir a los tribunales de la jurisdicción contencioso-administrativa, que valorarán debidamente los medios de prueba apropiados para ello. En cambio, no es posible que, desde el ámbito registral, se declare la nulidad, improcedencia o inexactitud técnica del informe técnico desfavorable de la administración.

7-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 6.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: CASOS DE DIVISIÓN HORIZONTAL.

Se reitera el criterio de distinguir los casos de verdadera división horizontal y los de complejos inmobiliarios.

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

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. Mientras en los complejos inmobiliarios se produce la formación de fincas, que pasan a ser elementos privativos, en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada, a las que se vincula en comunidad ob rem otros elementos, en la propiedad horizontal propiamente dicha, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte, no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno o suelo, ni derecho privativo alguno sobre el mismo, pues el suelo sobre el que se asienta el inmueble es común en su totalidad.

En el caso del presente expediente debe atenderse a las condiciones concretas en las que se configura la división horizontal para analizar si puede o no equipararse a una parcelación. En primer lugar, debe advertirse que a cada uno de los elementos privativos se configura como una unidad independiente carente de elementos comunes. La suma de las superficies de dichas parcelas agota la totalidad de la superficie total de la finca. Por tanto, no resta ninguna superficie de suelo que tenga la naturaleza de común. En segundo lugar, se protocoliza certificado técnico del que resulta la referida individualidad de dichos elementos como anteriormente se ha expuesto. En tercer lugar, no se describe ningún espacio como elemento común, a excepción de una pared medianera divisoria de ambos elementos. En cuarto lugar, tal individualidad resulta no sólo de la propia descripción de los elementos contenida en el título objeto de calificación y del referido informe técnico, sino también queda meridianamente acreditada en la planimetría incorporada en el certificado técnico protocolizado. En quinto lugar, ambos departamentos disfrutan cada uno de su respectivo acceso independiente a través de la calle (…) Los argumentos anteriores son reveladores de la configuración independiente tanto física como jurídicamente de los dos elementos privativos de la propiedad horizontal y de la parcela de terreno a cada uno asociada, por lo que en el presente expediente tratándose de una división horizontal no amparada en licencia y concurrir además un supuesto de parcelación, debe confirmarse el defecto en cuanto a la exigencia de intervención administrativa del Ayuntamiento.

8-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Chinchilla de Monte-Aragón.

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

Procede denegar la inscripción de la base gráfica si se acreditan dudas sobre la identidad de la finca, pero después de tramitar todo el procedimiento.

Procede la denegación y no la suspensión de la inscripción, cuando a la vista de los trámites del expediente entiende la registradora, con juicio motivado, que la georreferenciación no es indubitada. Esa es la doctrina que esta Dirección General ha fijado reiteradamente.

Solo procede registrar un exceso de cabida cuando se trate de rectificar un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca ya inmatriculada, de modo que sea indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral; es decir, que la superficie que ahora se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Fuera de esta genuina hipótesis, toda pretensión de modificar la cabida registral de una finca no encubre otra cosa que el intento de aplicar al folio de ésta una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional.

Cabe concluir que no resulta ningún obstáculo que no pueda disiparse o confirmarse con la tramitación del expediente, pues siendo todos los linderos personales, estos podrán confirmar o disipar las dudas de la registradora sobre si hay alguna invasión de finca colindante. Y como declaró la Resolución de 8 de octubre de 2020, si el registrador, a la vista de la solicitud de iniciación del expediente, tiene dudas, dada la magnitud del exceso de cabida que se pretende inscribir, de una eventual invasión de parcelas colindantes o el encubrimiento de negocios jurídicos, no puede sin más rechazar la iniciación del expediente, sino que lo que debe hacer es tramitarlo, y, una vez concluido, calificar a la vista de lo actuado.

9-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Arona.

RENUNCIA ABDICATIVA: FORMA DE PROCEDER REGISTRALMENTE.

Lo que procede, por tanto, es que la registradora practique la inscripción de la renuncia, en los términos que expresó la última resolución citada en los «Vistos», y proceda dar traslado de la misma a la Administración General del Estado.

La renuncia abdicativa del dominio (causa de pérdida del mismo para su titular), es un acto dispositivo unilateral mediante una declaración de voluntad no recepticia e irrevocable. De incidir en la esfera registral, tal acto jurídico indudablemente estará sujeto a los requisitos de forma prescritos por la legislación hipotecaria, pues de estar el inmueble inmatriculado, y dada la presunción que establece el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, para dejar ésta sin efecto tal renuncia habrá de causar el asiento correspondiente. Este Centro Directivo concluyó que un ordenamiento como el español, que permite la pérdida del dominio por renuncia (cfr. artículo 6.2 del Código Civil), no puede poner obstáculo a la cancelación del dominio en virtud de la escritura en que el titular registral manifiesta su voluntad de no tenerla como suya. Consecuencia de lo anterior (como afirmara la Resolución de 5 de mayo de 2015), es que desde el punto de vista de la técnica registral, y dejando al margen los demás presupuestos para que la renuncia al derecho de propiedad sea inscribible, ésta podría tener acceso al Registro mediante un asiento de inscripción en que se haga constar la renuncia, con subsistencia de la finca como finca inmatriculada; y con sujeción, en su caso, a la disciplina normativa que rige la adquisición por parte de la Administración del Estado de los bienes inmuebles vacantes, de suerte que esta adquisición se produce «ope legis», desde el momento en que se cumplen los requisitos para tal atribución –cfr. artículos 609, párrafo segundo, del Código Civil y 17 y 47.d) de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas–.

La mera existencia de una renuncia abdicativa no implica sin más que se produzca una adquisición por parte de la Administración General del Estado. Así ocurrirá y no se producirá la adquisición de la Administración General del Estado si existen terceros con un derecho preferente (a quienes acrezca la porción renunciada, vid. la reciente Resolución de 19 de octubre de 2018), o si los renunciantes resultan no ser los titulares civiles del dominio ("nemo dat quod non habet"). De aquí que la regulación sobre el patrimonio de las Administraciones Públicas prevea la existencia de un expediente de investigación (artículos 47 y siguientes), "respecto de los bienes y derechos que presumiblemente sean de la titularidad de la Administración General del Estado (…)" (artículo 46.1 de la Ley). Hasta que no recaiga dicha resolución favorable no es posible la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Lo que procede, por tanto, es que la registradora practique la inscripción de la renuncia, en los términos que expresó la última resolución citada en los

«Vistos», y proceda dar traslado de la misma a la Administración General del Estado, debiendo tenerse en cuenta, como antes se indicó y respecto de una eventual adquisición por el Estado, que ésta se condiciona a los derechos de tercero y a que no exista poseedor en concepto de dueño. Es decir, que la mera existencia de una renuncia abdicativa no implica sin más que se produzca una adquisición por parte de la Administración General del Estado, que habrá de tramitar el oportuno expediente con la necesaria audiencia de los terceros. Terceros que, en este caso, serían, por ejemplo, quienes tiene atribuido el correspondiente uso, y que por lógica también habrán tenido conocimiento de la renuncia a la vista de la comunicación practicada a la comunidad (que podrá acordar en junta lo que estime proceda) y al administrador. Pero lo que no cabría en este caso sostener en modo alguno, es una adquisición directa en favor de los propietarios que disfrutan del uso de cada respectiva entidad (se necesitaría su consentimiento).

9-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Hoyos.

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

Procede denegar 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.

En concreto, aporta demanda interpuesta ante el Juzgado de Primera Instancia Decano de Coria instada por don S. D. H. ante doña M. I. A. S., por la que el demandante interpone acción reivindicatoria, por una supuesta ocupación indebida de su propiedad en períodos de ausencia, reclamando para sí la fuerza legitimadora de la inscripción registral a su favor. En el anterior procedimiento recayó sentencia desestimatoria dictada por el juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Coria, concluyendo que no se ha probado con exactitud la cabida, situación y lindes de la finca y no se ha probado que pertenezca al demandante y, por tanto, no acreditándose que la demandada la posea injustamente. La citada sentencia fue recurrida ante la Audiencia Provincial de Cáceres, que también desestimó la pretensión del recurrente (ahora promotor del procedimiento). La cuestión se halla recurrida en casación ante el Tribunal Supremo según recurso formulado por la representación procesal de don S. D. H. En consecuencia, queda acreditado el carácter litigioso de la cuestión, lo que constituye elemento suficiente para justificar una calificación negativa de la pretensión del promotor, según resulta de la doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 23 de octubre de 2023).

9-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de La Roda.

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

Procede denegar la inscripción de la base gráfica si se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, en Resoluciones como la de 13 de septiembre de 2005 y 15 de enero de 2026, al elevar el recurso a la Dirección General, el registrador ha de acompañar el informe relativo a los trámites del expediente, como los relativos a la fecha de presentación del título, incidencias que hayan podido existir, fecha de la nota de calificación y el de la notificación al presentante, expresando la forma de la notificación, a fin de que la Dirección General compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del registrador. En el presente caso, la registradora interina omite en el informe los aspectos procedimentales esenciales por los que ha atravesado el procedimiento registral.

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

Debe confirmarse la calificación negativa del registrador, pues con tales antecedentes, unido a la alteración de los linderos de la finca como consecuencia de que, según la representación gráfica propuesta, estaría la misma separada por dos porciones separadas entre sí, sin que del historial registral de la finca conste tal extremo, está justificado el temor que el registrador expresa de que, en realidad, se pretende encubrir una segregación o una inmatriculación, esto es, el intento de alterar la realidad física de la finca amparada por el folio registral, como dijo la Resolución de 4 de marzo de 2025.

9-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Madrid nº 14.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

Se considera adecuadamente realizado el juicio de suficiencia por el notario autorizante.

El defecto invocado por el registrador, tal como se ha expresado en la calificación impugnada, no puede ser confirmado. En el presente caso es

determinante que el registrador manifiesta que el poder especial reseñado por el notario autorizante –cuya inscripción en el Registro Mercantil no consta– está sujeto para su validez a un procedimiento tasado previsto expresamente en dicho poder, con unos requisitos entre los cuales «se encuentra el que en la reseña notarial de la representación el notario indique que ha recibido a través de la Sede electrónica notarial directamente del Banco de Santander el certificado del saldo cero que se corresponda al préstamo hipotecario objeto de la cancelación (que debe estar identificado), y una nota simple o certificación registral referida a la finca que se pretende liberar de la hipoteca, documentos que han de incorporarse a la matriz y a las copias que se expidan de la escritura». Pero debe tenerse en cuenta que dicha escritura de poder especial no consta presentada en el Registro ni de la escritura calificada resulta que el notario deba realizar dicha reseña y mucho menos que deba incorporar a la matriz y a las copias de la escritura el referido saldo cero. Antes bien, como resulta de resoluciones de este Centro Directivo en recursos contra calificaciones referidas a esa misma escritura de poder especial (vid. Resoluciones de 18 de febrero y 19 de marzo de 2026), en esta no se imponen las exigencias a que se refiere el registrador.

En el presente caso, del documento de poder especial referido resulta que el denominado certificado de saldo cero no puede ser considerado como documento complementario. Cuestión distinta es que, el notario pueda, si lo estima conveniente unir a la matriz dicho certificado (v.gr., para dejar constancia expresa de un elemento más relativo a su comprobación del hecho de que el Banco ha remitido a través de la sede electrónica notarial el referido certificado de saldo cero, como medida complementaria de control interno impuesta por el poderdante). Pero no puede considerarse que la omisión de dicha incorporación –no exigida según el referido poder especial reseñado– pueda empañar el juicio de suficiencia que de las facultades representativas acreditadas ha emitido el notario.

10-7-2026

B.O.E. 22-10-2026

Registro de Benissa.

PACTO COMISORIO: OPCIÓN DE COMPRA EN FUNCIÓN DE GARANTÍA.

Se reitera la doctrina acerca de los casos de opción de compra en función de garantía.

La presente Resolución ha de abordar de nuevo la problemática de la opción de compra y su relación con el pacto comisorio (su posible función de garantía). Según la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2017, son dos los presupuestos que caracterizan la aplicación de la figura del pacto comisorio: «En primer lugar, que el pacto de apropiación o disposición, previo o coetáneo a la garantía, se halle causalmente vinculado al nacimiento del crédito cuyo cumplimiento se garantiza. En segundo lugar, que la apropiación o disposición del bien no esté sujeta a un procedimiento objetivable de valoración de la adquisición». En línea con esta posición jurisprudencial hay que situar la reciente doctrina de esta Dirección General (así, en sus Resoluciones de 21 de julio de 2021, 10 de marzo y 13 de julio de 2022, 18 de septiembre y 12 y 14 de diciembre de 2023 y 9 de enero, 11 de junio, 22, 30 y 31 de julio y 9 de septiembre de 2024, y posteriores citadas en los «Vistos»), según la cual, la prohibición del pacto comisorio no es absoluta en nuestro derecho, de modo que pierde su razón de ser cuando la realización de la cosa ofrecida en garantía –cualquiera que haya sido la vía seguida– se efectúe en condiciones determinantes de la fijación objetiva del valor del bien, y no haya comportado un desequilibrio patrimonial injusto para el deudor.

Indica la nota que el negocio jurídico concertado prevé: que, con anterioridad al ejercicio de dicha facultad –es decir, con anterioridad a la toma de la decisión de comprar–, las optantes realizarán entregas de dinero a

la concedente, entregas que se descontarán del precio total en caso de ejercicio positivo de la opción, identificándose la cuenta corriente a la que habrán de realizarse. Que las partes prevén entregas de cantidades a cuenta del precio de una compraventa futura que todavía no ha sido decidida, por lo que no falta razón a la registradora cuando estima existe una operación de financiación por los optantes a la parte cedente, en la que los primeros ponen a disposición de la segunda unos fondos que, transcurrido un plazo determinado, habrán de ser devueltos, a través del ejercicio de la opción y descuento de su importe del precio de venta. Por todo ello, tales estipulaciones proporcionan base para apreciar la existencia de una función de garantía (no explicitada), pues se está transmutando un contrato de carácter unilateral, como es la opción, a otro bilateral, cuya causa no encaja en la propia del negocio jurídico que se dice celebrar.

Objeta igualmente la nota la existencia de un desequilibrio patrimonial en base al dato de un precio de venta fijado en 200.000 euros; importe –indica– muy inferior (con una diferencia superior al 50%) al valor contenido de tasación de la finca, 435.491,52 euros, contenido –indica– en el certificado de tasación de fecha 2 de abril de 2025 que figura en la inscripción 15.ª de hipoteca. El desequilibrio entre partes se antoja así evidente, habiendo declarado este Centro Directivo, que se admite el pacto por el que pueda adjudicarse al acreedor o venderse a un tercero el bien objeto de la garantía, siempre que se establezca un procedimiento de valoración del mismo que excluya la situación de abuso para el deudor.

Objeta también la nota la previsión (cláusula octava de la escritura) relativa al ejercicio unilateral, en la que se indica que «la sola voluntad de los optantes, manifestada dentro de plazo pactado es bastante para la perfección de la compraventa y consuma la tradición». Así las cosas, es patente que dicha cláusula es contraria a la doctrina fijada por esta Dirección General en varias Resoluciones (vid., por todas, la de 18 de julio de 2022), que exige que la notificación por el optante a la parte concedente a los efectos del otorgamiento de la escritura de compraventa deba realizarse por vía notarial, dada la posibilidad de que no atendida la notificación pueda ejercitarse la opción con carácter unilateral y provocar con ello la transmisión del dominio sin intervención de la parte concedente.

Y respecto de la cláusula en cuya virtud si transcurrido el plazo la optante no ejercita la opción quedará resuelto el contrato, «haciendo suyas la propietaria de la finca todas las cantidades recibidas por la prima de la opción en concepto de indemnización de daños y perjuicios», tampoco encaja en la función económica (causa) y en la naturaleza unilateral del derecho de opción.

1-7-2026

B.O.E. 23-10-2026

Registro de Belorado.

CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA: NATURALEZA.

El recurso no puede admitirse por haberse interpuesto contra la calificación confirmatoria del registrador sustituto y no contra la calificación emitida por el registrador sustituido.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción.

La nota de calificación que puede ser objeto de recurso es la del registrador sustituido. Como declaró la Resolución de 7 de enero de 2020, aunque la solicitud de calificación sustitutoria constituye, junto con el recurso

(potestativo o judicial) un medio de reacción frente a una calificación negativa, aquél no puede confundirse con éste, como ya dijo la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2006. Y ello porque la solicitud de calificación sustitutoria no es propiamente un recurso, sino que supone la iniciación de un específico procedimiento registral que ha de seguirse ante un registrador distinto del que inicialmente calificó. Con base en ello, el recurso no puede admitirse por haberse interpuesto contra la calificación confirmatoria del registrador sustituto y no contra la calificación emitida por el registrador sustituido.

Por tanto, a la recurrente no le queda otra posibilidad que presentar nuevamente la solicitud de tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, junto con la escritura pública y el informe del técnico en el Registro de la Propiedad de Salas de los Infantes, para que dicha documentación esté a disposición de la registradora (puesto que el informe técnico no se puso a su disposición en el momento de efectuar la calificación negativa), para que pueda calificarla y emitir la correspondiente calificación de tramitación del expediente, si considera que desaparecen sus dudas de identidad o de no tramitación del mismo, la cual será recurrible ante esta Dirección General.

En conclusión, de lo dicho hasta ahora, no resulta ningún obstáculo que no pueda disiparse o confirmarse con la tramitación del expediente, toda vez que el indicio de agrupación de fincas al que alude la registradora no impide la tramitación del expediente, pues no resulta clara la existencia del indicio y el mismo puede confirmarse o disiparse por los colindantes.

3-7-2026

B.O.E. 23-10-2026

Registro de Castrojeriz-Villadiego.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

La solicitud de información sobre los datos registrales de una finca no tiene por sí solo contenido inscribible en el Registro de la Propiedad.

La solicitud de información sobre los datos registrales de una finca no tiene por sí solo contenido inscribible en el Registro de la Propiedad, sino que constituye el objeto de la publicidad registral. Sin embargo, en cuanto a la debida identificación de la finca sobre la que se requiere la información, cabe señalar que la solicitud indica solamente que se expida certificación de la parcela 83 del polígono 31 indicando la superficie de dicha parcela catastral, pero sin indicar dato alguno, ni de su titular, ni de datos registrales de identificación de la misma.

3-7-2026

B.O.E. 23-10-2026

Registro de Castrojeriz-Villadiego.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

La solicitud de información sobre los datos registrales de una finca no tiene por sí solo contenido inscribible en el Registro de la Propiedad.

La solicitud de información sobre los datos registrales de una finca no tiene por sí solo contenido inscribible en el Registro de la Propiedad, sino que

constituye el objeto de la publicidad registral. Sin embargo, en cuanto a la debida identificación de la finca sobre la que se requiere la información, cabe señalar que la solicitud indica solamente que se expida certificación de la parcela 83 del polígono 31 indicando la superficie de dicha parcela catastral, pero sin indicar dato alguno, ni de su titular, ni de datos registrales de identificación de la misma.

6-7-2026

B.O.E. 23-10-2026

Registro de Navalmoral de la Mata.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Se reitera la doctrina sobre la manera de demandar a la herencia yacente.

Es indispensable controlar por parte del registrador, bien que el título que se presenta a inscripción se apoya en la titularidad registral del dominio o del derecho que se modifica, altera, transmite o cancela porque de manera voluntaria su titular ha otorgado el documento en que se opera la mutación jurídico-real, bien porque se reconoce la misma en una resolución judicial o administrativa seguida contra dicho titular registral o sus causahabientes.

El artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento.

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. Esta doctrina se fue matizando en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la 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.

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.

6-7-2026

B.O.E. 23-10-2026

Registro de Fuenlabrada n° 3.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: ALCANCE.

Del hecho de que se venda algo en un precio muy inferior al normal de mercado, no cabe concluir que el negocio no exprese con claridad que tiene causa onerosa.

Al calificar la escritura la registradora constaba en el registro público concursal, accesible libremente en www.publicidadconcursal.es, que el vendedor de la tercera parte indivisa de la finca, por precio de 1.000 euros, había sido declarado en concurso. Por tanto, dicho dato se presume cierto, y había de ser tenido en cuenta, como efectivamente lo fue, en la calificación registral. La alegación del notario de que la situación de concurso del citado vendedor «tampoco tiene mucho recorrido, porque se decretó la conclusión del concurso por auto de 25/09/2024, extremo que ya le acreditará la gestoría», no puede ser acogida en modo alguno.

En consecuencia, el objeto del presente recurso queda realmente ceñido a decidir si resulta o no conforme a Derecho el tercer defecto señalado en la nota de calificación registral, que aludía a que, constando publicada y vigente la situación de concurso del vendedor de una tercera parte indivisa, y concurriendo el dato de que dos terceras partes indivisas se venden por el mismo precio (47.000 euros cada una) mientras que la tercera parte indivisa restante se vende por quien está declarado en concurso por un precio irrisorio (tan sólo 1.000 euros) «no es posible calificar el negocio jurídico de venta», sino que «falta indicar la causa de la transmisión de esta tercera cuota indivisa», ya que «parece más bien una donación o bien encubre alguna operación jurídica adicional que ha de expresarse».

En el caso que ahora nos ocupa, las consideraciones puramente fiscales sobre los impuestos a devengar en función de si la transmisión es onerosa, o gratuita, o mixta, son consideraciones que no pueden influir en la calificación del registrador de la propiedad. Sí que resulta imprescindible que el título inscribible exprese con claridad, porque la inscripción debe expresarlo, si la transmisión es a título gratuito o a título oneroso, pues el régimen jurídico y protección registral aplicable al adquirente es diferente en cada caso. En el presente supuesto, dado que la compradora es viuda, su adquisición será privativa tanto si la adquisición fuera onerosa como gratuita. Pero sólo podrá aspirar a obtener la protección del principio de fe pública registral si fuera onerosa (y concurrieran los demás requisitos establecidos en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria). Del hecho de que se venda algo en un precio muy inferior al normal de mercado, o al valor declarado en el mismo acto, o al precio por el que otro objeto idéntico se vende en el mismo acto y al mismo comprador, no cabe concluir que el negocio no exprese con claridad que tiene causa onerosa. Y la posible comprobación de si con ello se incurre en simulación, o fraude de Ley, o se está encubriendo parcialmente una donación u otro negocio simulado, y cuáles sean las consecuencias jurídicas aplicables, compete efectuarla a la administración tributaria, a los efectos meramente tributarios, o a los tribunales de Justicia, a todos los efectos legales.

6-7-2026

B.O.E. 23-10-2026

Registro de Calviá n° 1.

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

En las «hipotecas flotantes» el plazo estipulado lo es de la hipoteca y, por tanto, la inscripción respectiva podrá cancelarse por caducidad.

Para la resolución de este expediente procede examinar las cláusulas de la escritura de constitución de la hipoteca para determinar, en primer lugar, qué tipo de hipoteca se encuentra inscrita, y luego, en segundo término, valorar cuál es el régimen de cancelación aplicable a la misma, si el del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria o el del párrafo quinto del mismo. El artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, como señalara la Resolución de 5 de julio de 2023, permite constituir una sola hipoteca en garantía de una o diversas obligaciones, de cualquier clase, presentes o futuras, sin necesidad de pacto novatorio de las mismas (lo que es propio únicamente de la hipoteca global o flotante del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria), bastando la expresión de su denominación y. si fuera preciso, la descripción general de los actos jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivaren el futuro las obligaciones garantizadas, la cantidad máxima de que responde la finca, el plazo de duración de la hipoteca, y la forma de cálculo del saldo final líquido garantizado; todo lo cual concurre en este supuesto.

Esta naturaleza de la hipoteca inscrita tiene gran importancia práctica ya que en «las hipotecas en garantía de una cuenta corriente de crédito», el plazo o duración que se estipula lo es del crédito, llegado el cual es cuando comienza a contar el plazo de prescripción de la acción real hipotecaria, por lo cual la inscripción de hipoteca no se podrá cancelar por caducidad hasta el transcurso de 21 años desde la fecha de finalización de la última de las prórrogas posibles del crédito (artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, en las «hipotecas flotantes» el plazo estipulado lo es de la hipoteca y, por tanto, la inscripción respectiva podrá cancelarse por caducidad llegado el término pactado o la última de sus prórrogas posibles (artículos 82, párrafo segundo, y 153 bis de la Ley Hipotecaria), según reiterada doctrina de este Centro Directivo.

En consecuencia, dado que de los términos dimanantes de la escritura de constitución de hipoteca recogidos en el fundamento de derecho anterior, se concluye que la hipoteca de que se trata tiene la naturaleza de «máximo flotante», el asiento registral de derecho real de hipoteca es susceptible de cancelación de caducidad.

6-7-2026

B.O.E. 23-10-2026

Registro de Loja.

HIPOTECA: CALIFICACIÓN DE LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

Se analiza la inscribibilidad de determinadas cláusulas de vencimiento anticipado.

Como punto de partida de este análisis, debe señalarse que nos encontramos ante un préstamo hipotecario al que no le es aplicable la normativa de protección de los consumidores ya que la operación garantizada se trata de un préstamo hipotecario destinado «al desarrollo de su actividad empresarial» (expositivo II), que grava una finca rústica, que pertenece a una sociedad mercantil, que

es la prestataria e hipotecante; por lo que en este ámbito es en el que debe abordarse la susceptibilidad de inscripción de las cláusulas cuya suspensión se recurre.

El sistema de amortización implica que, al comprender cada pago una cifra que equivale a doce o más meses del capital, y por intereses una cifra que equivale a seis meses del principal entregado –de cada entrega o del total entregado–, o de tres meses de intereses del total capital entregado en caso de prórroga, el impago de un solo plazo estipulado –de capital o intereses– que deba amortizarse cumpliría con la limitación del incumplimientos exigido por el artículo señalado en la nota de calificación, dado que, además, el tipo de interés ordinario pactado es del 13,50% anual –3,375% trimestral–. No se aprecia tampoco indeterminación alguna en la fijación de la forma en la que se deben realizar los respectivos pagos, siendo necesario simplemente una interpretación sistemática de dos artículos, interpretación que se encuadra plenamente dentro del ámbito propio de la calificación registral.

La parte segunda del defecto recurrido, la no inscripción del resto de los supuestos de vencimiento recogidos en la cláusula de vencimiento anticipado, los cuales no se describen en la nota de calificación, se fundamenta genéricamente en que se trata de «incumplimientos de obligaciones accesorias o "circunstancias obligacionales" no reconducidas a un incumplimiento esencial y proporcionado, por contravenir la doctrina jurisprudencial sobre la exigencia de justa causa y por no adecuarse, cuando resulte aplicable, al régimen imperativo del vencimiento anticipado en préstamos con persona física garantizados con hipoteca sobre inmueble de uso residencial», sintetizando la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo número 792/2009, de 16 de diciembre.

Es doctrina de esta Dirección General, acerca de los requisitos que deben reunir las cláusulas de vencimiento anticipado para su acceso al Registro de la propiedad: a) según se infiere de la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 y también de las Sentencias del mismo Tribunal de 9 de marzo de 2001 y 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, la inscripción y validez de estas cláusulas exige que el vencimiento anticipado no se vincule al incumplimiento de obligaciones accesorias o irrelevantes. b) según resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2009 es necesario que los términos de estas cláusulas de vencimiento anticipado cumplan con el requisito de determinación hipotecaria. c) según señalan, entre otras, las Resoluciones de 8 de junio de 2011 y 3 de octubre de 2014, la especial naturaleza o finalidad de la obligación garantizada influye en la determinación del carácter relevante o no de las distintas cláusulas de vencimiento anticipado pactadas.

Aplicando estos criterios a los distintos supuestos de vencimiento anticipado englobados en su falta de trascendencia real y accesoriedad en la nota de calificación, debe señalarse que ninguna causa de vencimiento anticipado pueden ser excluidas de la inscripción bajo el único argumento de su falta de trascendencia jurídico-real inmobiliaria, como hace la registradora en su informe, porque la tienen al poder constituir el fundamento de la ejecución si se inscriben como supuestos de vencimiento anticipado (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019 que señala que la cláusula de vencimiento anticipado constituye el instrumente que genera la unión del negocio complejo con causas entrelazadas que es el préstamo hipotecario).

En cuanto al supuesto de la letra b) de la estipulación novena, relativo a que la hipoteca no goce de primer rango registral al tiempo de su inscripción a favor de la acreedora; el mismo es perfectamente inscribible al estar relacionado con la eficacia y preferencia del derecho real de hipoteca.

El supuesto de la letra c), referido al cambio de accionario de la prestataria que implique un cambio de control sin autorización escrita de la prestamista; no es inscribible porque sí tiene un carácter accesorio respecto de la obligación garantizada con la hipoteca al ser ajena al derecho real de hipoteca, que atiende a la traba de la finca y no a las circunstancias personales de los garantes.

El supuesto de la letra d), en cuanto contempla el menoscabo o depreciación de los bienes hipotecados que llegue al treinta por ciento del valor de tasación;

en principio sería inscribible por estar relacionada con la conservación de la finca gravada o garantía. No obstante, dada la redacción concreta de este supuesto en la escritura calificada, debe rechazarse su inscripción, al pactar su determinación «según informe del perito que designe la acreedora», lo que contraviene a lo dispuesto en el artículo 1256 del Código Civil.

El supuesto de la letra e), relativo al impago de impuestos o gastos comunitarios y al incumplimiento de deberes de conservación; sí es inscribible conforme a una reiterada doctrina de esta Dirección General ya que tiene relación con obligaciones inherentes a la finca gravada que puedan constituir cargas preferentes a la hipoteca según la respectiva normativa aplicable.

Los supuestos de la letra f) y g), relativos, respectivamente a la percepción de indemnizaciones del seguro de daños de la finca gravadas no aplicadas a la amortización anticipada del préstamo o a la reconstrucción o reparación de la finca, y al impago de la póliza de ese seguro de daños, que cubra al menos el valor de tasación; también son inscribibles por cuanto responden al principio de conservación del valor de la garantía.

El supuesto de la letra h), referente a la falta de información previa a la prestamista sobre posibles arrendatarios, compradores o inversores interesados en la adquisición o explotación arrendaticia de la finca, sí es claramente obligacional y accesorio, siendo aplicable mutatis mutandis lo antes señalado para el supuesto de la letra c).

El supuesto de la letra i), que sanciona con el vencimiento anticipado la infracción de cualesquiera estipulaciones pactadas en la escritura, no es inscribible por infringir el principio de determinación.

Finalmente, el supuesto de la letra j), relativo a la inscripción de nuevas cargas, limitaciones, condiciones o actos dispositivos con o sin prioridad registral respecto de la hipoteca, o a la falta de inscripción de la escritura por causa imputable al deudor en el plazo de seis meses; no es inscribible, pues respecto del acceso al Registro de nuevas cargas posteriores, porque su rango vendrá determinado por la prioridad registral, sin afectar a la eficacia de la garantía hipotecaria, salvo algún supuesto excepcional (vid. Resolución de 1 de octubre de 2010), y respecto a la inscripción de la hipoteca, porque una vez practicada la misma, esta causa de vencimiento deviene ineficaz y superflua.

6-7-2026

B.O.E. 23-10-2026

Registro de Madrid n° 47.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Se reitera la doctrina acerca de los requisitos para rectificar asientos registrales.

En este caso, la registradora señala, como primer defecto recurrido, que, dado que la finca 10.940 (vivienda letra «D») se inscribió a nombre de los demandantes, al parecer por error en la descripción de la escritura, cuando en realidad pretendían comprar la vivienda letra «E», la resolución judicial debe ordenar, no sólo la inscripción de la vivienda letra «E» a favor de los demandantes, sino también, correlativamente, la inscripción de la titularidad de la vivienda letra «D» a favor de los demandados. Este requisito es consecuencia del principio de legitimación, pues la inscripción pretendida por los recurrentes (inscripción de la finca 10.940 a su favor, sin ordenarse ningún otro asiento) implicaría que devendrían titulares registrales de la vivienda letra «E» y además continuarían siéndolo de la vivienda letra «D», con las consecuencias de presunción de exactitud, veracidad y posesión, y con el

consiguiente poder de disposición de una vivienda que ellos mismos reconocen que no les pertenece.

Por lo que se refiere al segundo defecto recurrido, relativo a que la finca cuya titularidad dominical se declara a favor de los demandantes está descrita en el Registro como «local comercial», no como vivienda, cabe señalar que este Centro Directivo también ha declarado reiteradamente que el principio de legalidad impone, no sólo la exigencia de que cualquier título que pretenda inscribirse conste en documento público, sino que además es preciso que cada acto o negocio revista la forma documental adecuada, es decir, que exista concordancia entre el contenido y el documento formal. Es por ello que una sentencia cuyo objeto es declarar la titularidad dominical de una finca registral (perfectamente identificada, con tomo, libro y folio, como señalan los recurrentes), no es título hábil para efectuar el cambio de uso de la misma; pues en ella no se declara justificado el cambio de uso, sino la adquisición de los demandantes de dicha finca.

Finalmente, en cuanto a los defectos recurridos tercero y cuarto, los recurrentes acompañan al escrito de recurso determinados documentos que pretenden subsanar tales defectos; pero, como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo, no es el recurso el trámite adecuado para subsanar el defecto alegado por el registrador, sino que lo que ha de hacer el interesado es aportar al Registro la documentación subsanatoria, con el fin de obtener una nueva calificación.

7-7-2026

B.O.E. 23-10-2026

Registro de Lleida n° 3.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: OBJETO.

La tramitación del expediente del artículo 199 solo permite la práctica de asientos en la finca objeto del expediente, no en otra distinta.

En el presente caso, la registradora entiende que, siquiera se dan las circunstancias para iniciar la tramitación del expediente, por lo que debe darse al promotor del expediente la posibilidad de subsanar esas dudas palmarias con la documentación adecuada que pueda subsanarlas, antes del inicio de la tramitación. Distinto es el caso en el que se hubiera producido la tramitación del expediente y el registrador calificara negativamente la inscripción de la georreferenciación. En ese caso, procedería la denegación y no la suspensión de la inscripción, cuando a la vista de los trámites del expediente entendiera la registradora, con juicio motivado, que la georreferenciación no es indubitada.

El juicio registral se funda en la falta de aportación de la georreferenciación que se pretende inscribir y que ha de ser coherente con la descripción literaria, defecto que ya se ha confirmado. Y es que todas las dudas expresadas por la registradora en la nota de calificación derivan de la falta de aportación de esa georreferenciación, por lo que el juicio de identidad no es que no esté motivado suficientemente, sino que es imposible concretarlo más al no aportar una georreferenciación coherente con el título judicial y notarial que se aportan.

La exigencia del consentimiento de los titulares registrales de la finca 2.403 se corresponde con una interpretación errónea de cuál debe ser el objeto del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Como declararon las Resoluciones de 15 de marzo y 27 de septiembre de 2022, la tramitación del expediente del artículo 199 solo permite la práctica de asientos en la finca objeto del expediente, no en otra distinta. Si la georreferenciación de la finca objeto del expediente puede solapar con otra finca, que no tiene georreferenciación inscrita, debe el registrador tramitar el expediente del

artículo 199, practicando las notificaciones correspondientes a los colindantes, que permita a éstos realizar las alegaciones que estimen pertinentes, que el registrador habrá de valorar, a los efectos de efectuar una calificación positiva o negativa.

8-7-2026

B.O.E. 23-10-2026

Registro de Alcalá de Guadaíra n° 1.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

La rectificación de un asiento requiere el consentimiento del titular o resolución judicial.

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.

8-7-2026

B.O.E. 23-10-2026

Registro de Eivissa n° 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: PRÓRROGA.

La prórroga de estas anotaciones ha de ser ordenada por Tribunal de Instancia del partido.

Como tiene declarado este Centro Directivo, la prórroga de una anotación no constituye un asiento autónomo, sino que se limita a prolongar en el tiempo los efectos de la anotación primitiva a que refiere, manteniendo, con ello, su prioridad. Y la prórroga, como la anotación a la que corresponde, se encuentra caracterizada por un principio de tipicidad. El artículo 96 de la Ley Hipotecaria establece que «la anotación preventiva por defectos subsanables del título caducará a los 60 días de su fecha. Este plazo se podrá prorrogar hasta 180 días por justa causa y en virtud de providencia judicial». Se trata, en consecuencia, de una prórroga específica de una anotación de suspensión que, por sus propias características, ha de ser ordenada por Tribunal de Instancia del partido, tanto se trate de defectos subsanables referidos a escrituras públicas, como a documentos judiciales o documentos administrativos, o como en el caso, a documentos de índole privada.

8-7-2026

B.O.E. 23-10-2026

Registro de Lorca n° 3.

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

Procede denegar 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.

L a ausencia de una realidad física indubitada nos lleva a concluir que la calificación más razonada es la negativa, toda vez que no existe ausencia de duda en la realidad física y jurídica de la finca, determinando que nos encontramos ante un indicio de controversia que no puede resolver el Registrador en sede de calificación registral, ni la Dirección General en sede de recurso, pues queda patente la existencia de un indicio de posible controversia en la delimitación de las fincas colindantes implicadas y el trazado georreferenciado del lindero que las delimita, por lo que, como declaró la Resolución de 17 de octubre de 2025, la calificación registral y el recurso no pueden tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

10-7-2026

B.O.E. 23-10-2026

Registro de Lucena n° 1.

PROCEDIMIENTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL: REQUISITOS.

No constando inscrito el pacto de venta extrajudicial, no cabe inscribir la adjudicación en subasta, aunque no se hubiera puesto de manifiesto al expedir la certificación.

Esta Dirección General ha declarado reiteradamente el carácter constitutivo que reviste la inscripción del pacto de ejecución extrajudicial hipotecaria. También tiene declarado esta Dirección General, respecto de un pacto de ejecución no inscrito, que, aunque fuera emitida por el registrador la certificación solicitada por el notario para tramitar dicho procedimiento, y el registrador no manifestara reserva alguna en aquel momento, no cabe alegación de una suerte de doctrina de los propios actos como impeditiva para denegar ahora la inscripción pretendida como corolario de dicho procedimiento tramitado.

En este caso tal pacto no consta inscrito (y en ello debieron reparar tanto la notaria como la registradora); como tampoco, por consiguiente, el domicilio pactado para efectuar requerimientos y notificaciones al deudor hipotecante en dicho procedimiento extrajudicial, ni el valor pactado para sacar la finca a subasta en dicho procedimiento. Ciertamente, lo correcto hubiera sido que la registradora hubiera denegado la expedición, y la práctica de la consiguiente nota marginal, de una certificación específicamente solicitada para iniciar un procedimiento de ejecución extrajudicial en virtud de un pacto no inscrito (cuando el requisito de la inscripción es, recordemos, constitutivo); pero, se quiera o no, todo el procedimiento extrajudicial tramitado está viciado de origen, y no puede producir ningún efecto entre partes, y –menos aún– frente a terceros.

13-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Madrid n° 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No cabe practicar asiento de presentación de una solicitud de personación de un tercero en un procedimiento registral.

Este Centro Directivo ha reiterado que no se puede alterar el procedimiento registral abriendo trámites de traslado de documentación o de alegaciones no previstos legalmente para terceros. Hacerlo convertiría el Registro en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza. El registrador califica exclusivamente por lo que resulta de los documentos presentados y de los asientos del Registro. No puede hacer depender la inscripción de la voluntad de un tercero, ni está obligado a dar audiencia a personas ajenas al título, salvo en expedientes especiales (como los de los artículos 199, 201 o 209 de la Ley Hipotecaria) que no parecen ser el caso de una simple escritura de reversión.

13-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de A Coruña n° 2.

CAMBIO DE USO: REQUISITOS DE LA OBRA NUEVA

En el caso del presente recurso, es indudable que no se cumplen los requisitos que el artículo 28.1 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana impone para los cambios de uso conforme a la expuesta doctrina fijada por esta Dirección General.

Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28.3 de la Ley de Suelo). Este esquema basado en la norma positiva prevista en el citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana ha sido aplicado en la práctica en numerosas ocasiones y ha posibilitado que la Administración pudiera tener conocimiento de actuaciones clandestinas y reaccionar en consecuencia.

De esta forma, en aquellas Autonomías que no admitan la prescripción de la modificación de uso, la única vía admisible para la inscripción registral de la modificación de la descripción de la finca en cuanto su destino es la acreditación de la oportuna licencia o certificado municipal que acredite su situación consolidada o en fuera de ordenación, al amparo del artículo 28, apartado 1, de la Ley de Suelo, sin que sea posible su inscripción sin acreditar algún título administrativo habilitante.

En conclusión, quien realizó las obras de manera clandestina, no ha acreditado con rigor y a través de una prueba eficaz si se terminaron las obras clandestinas y cuándo, no bastando, a los referidos efectos y conforme quedó antes expuesto, con documentos aislados o simples testificales, a efectos de acreditar tal extremo y no la simple circunstancia de que alguna persona residiera allí, cuando no consta que fuera en un inmueble en las condiciones legales, y de la prueba practicada resulta la evidencia de que, en la actualidad, tales condiciones no se cumplen. A tales efectos no bastan las meras declaraciones, aunque sean ante notario, de una persona que afirma haber residido allí, porque sigue faltando la fecha concreta de realización de las obras de cambio de uso, y en el mismo sentido cabe considerar con relación a las facturas tanto de material como de obras; así como respecto de las facturas de diferentes suministros.

Esta Dirección General no es ajena a las distintas interpretaciones y críticas doctrinales recientes, en uno y otro sentido, sobre la última doctrina de este Centro Directivo sobre la cuestión. Sobre esta cuestión, la Resolución de 15 de julio de 2025 esta Dirección General tuvo ocasión de aclarar el esquema sobre la aplicación del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, en relación con el artículo 26, concluyendo: – cabe aplicar el citado artículo (con prueba basada en certificado técnico, catastral, municipal o acta notarial) para inscribir la declaración de la existencia de un edificio, su ampliación o completar su descripción (en caso de descripción antigua o genérica), con las correspondientes viviendas o locales que lo integren debidamente descritos. – cabe también la división horizontal, por antigüedad, de las viviendas o locales descritos en el edificio declarado por la vía del citado artículo 28.4. – los posteriores actos de división, segregación o cambio de uso o destino de fincas integrantes del edificio ya declarado se someten al correspondiente título habilitante previsto en la normativa urbanística. – únicamente sería admisible, a efectos registrales, aplicar el artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los mencionados actos de división, segregación o cambio de uso o destino de fincas integrantes del edificio ya declarado en régimen de propiedad horizontal si se utiliza como medio de prueba el correspondiente certificado del órgano competente municipal, dada la necesidad de ser conformes a la ordenación urbanística, su realidad interior y el carácter no contradictorio del procedimiento registral.

Sin embargo, la modificación de la descripción de la finca en cuanto a su uso o destino que consta registralmente (v.gr. local, buhardilla o trastero a vivienda) no puede ampararse en el citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo si no se basa en un pronunciamiento expreso de la Administración sobre el transcurso de los correspondientes plazos de prescripción o caducidad o el carácter consolidado del uso.

13-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de A Coruña n° 2.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

No es objeto de recurso la anulación de un asiento ya practicado.

Debe recordarse que constituye una regla básica en nuestro Derecho hipotecario la de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud

(artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). El recurso tan sólo puede referirse a materias que hayan sido objeto de calificación negativa sin poder referirse a asientos ya practicados pues, encontrándose tales asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), su rectificación precisa bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna sentencia dictada en el juicio declarativo correspondiente (artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria). Efectivamente, en el presente expediente ha quedado practicada la inscripción cuya anulación se pretende en virtud de instancia privada, extremo acreditado.

Respecto a la prórroga del asiento de presentación, cabe señalar que conforme al artículo 327 de Ley Hipotecaria el asiento de presentación queda prorrogado por la interposición del recurso hasta transcurridos dos meses desde la publicación de la resolución en el «Boletín Oficial del Estado», por lo que dicha prórroga es automática. En cuanto a que se tome anotación preventiva del recurso interpuesto, tampoco es posible acceder a dicha pretensión pues dicha anotación preventiva no está contemplada en la legislación hipotecaria.

14-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Valladolid n° 6.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

Se analiza la constancia de la comprobación del depósito de las condiciones generales de la contratación y los requisitos del juicio de suficiencia notarial.

El notario deberá controlar al autorizar la escritura de préstamo hipotecario, y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar dicho depósito. Si bien en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y el registrador que dicho depósito se ha practicado, ello no impide que en la configuración del contrato se hayan acordado modificaciones respecto de esas condiciones generales, lo que es una exigencia de la flexibilidad que la contratación y el tráfico inmobiliario deben tener para adecuarse a las necesidades de las partes en cada caso particular. En los supuestos en que ese número sea indicado por la entidad financiera, el notario respetando su voluntad negocial, deberá consignarlos en la escritura. No obstante, la carencia de ese reflejo por la entidad financiera no impide la autorización de la escritura ni su inscripción registral, puesto que siempre es posible el cotejo de la escritura con el conjunto de cláusulas depositadas por la entidad financiera, algo que, por lo demás, las modernas herramientas digitales facilitan sobremanera. Es requisito ineludible para la autorización de la escritura del préstamo hipotecario que el notario haya comprobado que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma, de modo que, como establece la mencionada Instrucción, en el supuesto de que se compruebe, por el notario o por el registrador, que una condición general no ha sido depositada, deberán notificárselo al Ministerio de Justicia, en cumplimiento de su deber general de colaboración con la Administración.

El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Las exigencias del juicio de suficiencia no se cumplen si se relacionan de forma lacónica o genérica las facultades representativas del apoderado o representante, si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o

negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza. Al expresar el notario que considera «que sus facultades son adecuadas y congruentes con la representación conferida para intervenir en la presente escritura», no puede entenderse que se emplean expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, sino que, por el contrario, es indudable que se refieren al único y concreto negocio formalizado, que es la carta de pago y cancelación de hipoteca detallada, por lo que debe estimarse que ese juicio notarial es expreso, concreto y coherente con el negocio documentado.

14-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de San Roque.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: LA HIPOTECA HA DE ESTAR INSCRITA Y VIGENTE.

Si no existe una inscripción de hipoteca vigente, no cabe tramitar el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Para la inscripción del decreto de adjudicación que pone fin al procedimiento de ejecución, es presupuesto ineludible la existencia y vigencia de la correspondiente inscripción de hipoteca. Si no existe una inscripción de hipoteca vigente, no cabe tramitar el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, como se deduce de lo dispuesto en el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece como presupuestos de dicho procedimiento que conste en la inscripción de hipoteca un domicilio para notificaciones y requerimientos y un valor de tasación para subasta.

En el presente caso, cuando se presenta el decreto de adjudicación en el Registro la hipoteca se halla cancelada. Por tanto, está plenamente justificada la negativa del registrador a practicar la inscripción, en los términos que han quedado expuestos en el apartado anterior. Pero es que, además, la finca registral ya no está inscrita a favor del hipotecante contra el que se ha seguido el procedimiento, sino que consta inscrita a nombre de un tercero. Surgen entonces los obstáculos derivados del principio de tracto sucesivo.

14-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Montefrío.

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS: REQUISITOS.

Se reitera el régimen de las divisiones de fincas por antigüedad y la necesidad de aportar la georreferenciación de las fincas resultantes.

Habida cuenta de que el recurrente no contradice los fundamentos de la registradora en relación con los defectos advertidos, sino que se limita a alegar la confianza legítima en una supuesta inscripción previa de la escritura ahora calificada, hemos de analizar en primer lugar la situación registral existente en el momento de presentación de la escritura. Resulta acreditado que de las cuatro veces que el documento se presentó en el Registro de la Propiedad de Montefrío, dos de ellas fue calificado con defectos y las otras dos veces fue retirado por el presentante o devuelto a su petición, no habiéndose practicado asiento alguno en el Libro de Inscripciones.

En cuanto a la forma de acreditar del cumplimiento de la legalidad urbanística, debe hacerse referencia, en primer lugar, a la necesaria identificación de la finca afectada por la segregación en la licencia municipal. Es doctrina consolidada de este Centro Directo que la licencia municipal debe incorporar una correcta identificación tanto de la finca matriz de la que se segrega como de la nueva parcela creada, con expresión de su cabida, situación y linderos.

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. 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 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.

En cuanto a la necesidad de aportar la representación gráfica georreferenciada de las fincas segregadas y de la finca resto, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones que determinen una reordenación de los terrenos, como segregación, división (…)» -que es lo que se produce en este supuesto-.

14-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Picassent n° 1.

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

Se reitera el régimen de expedición de publicidad formal y las especiales cautelas cuando está referida a asientos no vigentes.

Conforme al artículo 221 de la Ley Hipotecaria, los registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos inscritos, y, según el artículo 222.7 del mismo texto legal, los registradores, en el ejercicio profesional de su función pública, deberán informar a cualquier persona que lo solicite en materias relacionadas con el Registro, debiendo el solicitante hacer constar, conforme al artículo 332 del Reglamento Hipotecario, las circunstancias acreditativas del interés que en la consulta tuviere.

Especial atención merece el régimen de publicidad de los asientos no vigentes -cancelados o caducados-, sobre los que recae la solicitud que motiva el presente recurso. Como ha declarado de modo constante este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 28 de abril de 2014, 25 de julio de 2017, 3 de diciembre de 2020 y 20 de diciembre de 2020, entre otras), tratándose de asientos que han perdido su vigencia, el criterio de apreciación del interés legítimo ha de ser especialmente restrictivo, por dos órdenes de razones que conviene exponer separadamente. La finalidad invocada ha de proyectarse sobre el objeto concreto de la información solicitada, de modo que el solicitante ha de acreditar, no sólo que persigue un fin lícito, sino que existe una conexión específica entre dicha finalidad y los concretos asientos cuya publicidad se interesa.

Ciertamente esta Dirección General ha afirmado que el mero anuncio de acciones judiciales no es por sí suficiente para apreciar la existencia de un interés legítimo en la expedición de certificaciones comprensivas de asientos

cancelados. Sin embargo, la circunstancia de que la interesada haya sido propietaria de una de las fincas matrices, y que dicha finca se permutaba por determinados elementos de la propiedad horizontal, aun cuando no constituyeran un derecho real, debe considerarse suficiente.

14-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Cangas de Onís.

DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: SITUACIONES DE COMUNIDAD POSTGANANCIAL.

Deben seguirse las reglas normales de la acción de división, es decir, que o bien actúan conjuntamente los copropietarios, o bien debe demandarse al otro cónyuge, aquí a sus herederos, en su cualidad de copropietaria como parte de la sociedad de gananciales.

Aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial (a diferencia del control que sí le compete, en cambio, sobre los trámites e incidencias esenciales de un procedimiento o expediente administrativo, si se compara el tenor del artículo 99 frente al artículo 100 del Reglamento Hipotecario), su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al juez. En el presente supuesto, exigiendo la Ley sobre propiedad horizontal, en su artículo 10.3, el acuerdo de la junta de propietarios es necesario su concurso (bien consintiendo, bien habiendo intervenido en el pleito) en un supuesto como el presente en que no existe disposición estatutaria que lo dispense.

En esta situación de comunidad post ganancial no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa de todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que pueda disponer separadamente, sino que por el contrario la participación de aquellos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o de sus respectivos herederos y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esa cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos le correspondan en esas operaciones liquidatorias. En consecuencia, con lo anterior, cualquier comunero es titular de la acción de división de los bienes comunes y ello con independencia de que se haya o no liquidado con carácter previo la sociedad de gananciales, porque de acuerdo con el artículo 400 del Código Civil, ningún copropietario estará obligado a permanecer en la indivisión, regla que no tiene excepciones y a la que no puede oponerse el hecho de que las cuotas sean o no gananciales o no se haya liquidado aun la sociedad (vid. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 25 de febrero de 2011). Para ello deben seguirse las reglas normales de la acción de división, es decir, que o bien actúan conjuntamente los copropietarios, o bien debe demandarse al otro cónyuge, aquí a sus herederos, en su cualidad de copropietaria como parte de la sociedad de gananciales.

14-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Mataró n° 2.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

No es objeto de recurso la anulación de un asiento ya practicado.

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). 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.

15-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Santa Fe n° 1.

HIPOTECA: SOBRE FINCAS VINCULADAS OB REM

No cabe distribuir la responsabilidad cuando se trata de fincas con vinculación ob rem.

Como circunstancias concurrentes debe señalarse que en la tasación de la finca a efectos de subasta se señala un solo y total «valor de tasación»: 108.013,15 euros, aunque el mismo resulte de la suma de los valores parciales de ambas fincas registrales, que se consideran por el tasador como una unidad ya que en las «advertencias» señala que «la finca 17742 presenta vinculación, como norma estatutaria, con la finca 17731/11 identificada con la plaza de aparcamiento número 11. Y la finca 17.731/11 presenta vinculación, como norma estatutaria, a la finca 17742».Por último, en la estipulación cuarta se constituye «una sola hipoteca» a favor de CaixaBank sobre las dos fincas anteriormente descritas y, «a los únicos efectos de inscribir la hipoteca», se dice, se procede a distribuir, para cada finca, el capital prestado, según el cuadro que se adjunta como anexo.

Teniendo en cuenta la naturaleza de la vinculaciones ob rem entre fincas, los elementos o finca vinculadas constituyen titularidades ob rem, que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el propio del elemento principal al que están adscritos, por lo que la hipoteca de la vivienda, como su enajenación, conlleva necesariamente la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente por los estatutos de la propiedad horizontal, por lo que su desvinculación no depende de la voluntad de su propietario, el hipotecante. No puede confundirse este supuesto con aquel en que de los asientos del Registro resulta que un piso y una participación indivisa de garaje constan inscritos como fincas independientes a nombre del hipotecante, pero sin constar tabularmente su carácter de vinculados ob rem.

Debe tenerse en cuenta que en caso de préstamo e hipoteca única la finalidad de la distribución de la responsabilidad hipotecaria es proteger a terceros que adquieran una de las fincas hipotecadas (artículo 120 de la Ley Hipotecaria), ya que en tal caso, no se podrá repetir contra cada finca con perjuicio de tercero, sino por la cantidad a que respectivamente estén afectos, y si la vinculación estatutaria impide legalmente que las fincas se separen, no puede existir un tercero que se vea perjudicado por la falta de distribución.

15-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Valladolid n° 5.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: FORMA DE HACER LAS NOTIFICACIONES.

La existencia de una adecuada notificación de la demanda y requerimiento de pago al deudor en el procedimiento de ejecución hipotecaria, no es una cuestión de fondo de la resolución judicial.

En conclusión, la materia objeto de este recurso: la existencia de una adecuada notificación de la demanda y requerimiento de pago al deudor en el procedimiento de ejecución hipotecaria, no es una cuestión de fondo de la resolución judicial, que sería en todo caso la adjudicación a una persona determinada, sino de protección del titular registral –obstáculos que surjan del Registro (artículo 100 del Reglamento Hipotecario)–, y expresamente incluida dentro del ámbito de la calificación registral por el artículo 132.1.° de la Ley Hipotecaria.

La cuestión a dilucidar es la de si doña M. A. S. M. ha sido adecuadamente notificada y requerida de pago en el procedimiento. El artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regula específicamente la forma en que debe efectuarse el mismo en el caso de ejecución hipotecaria. No obstante, la dicción literal de la ley, como señaló la Resolución de esta Dirección General de 14 de abril de 2023, la notificación mediante edictos fue considerada por nuestro Tribunal Constitucional como un mecanismo excepcional al que sólo cabe recurrir cuando se hubieran agotado todas las posibilidades de notificación personal. Tratándose del requerimiento judicial, si la notificación se realiza fuera del domicilio señalado en el Registro, que en principio debe reflejar el consignado en la escritura de préstamo hipotecario, procede, como se ha dicho, que por la oficina judicial se realicen las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, habilitándose en último extremo la notificación por edictos.

El objetivo fundamental de la normativa procesal sobre notificaciones, requerimientos y comunicaciones es que se procure que el ejecutado o la persona que proceda sea llamado personalmente al procedimiento. Por ello, este Centro Directivo ha admitido, tanto en el procedimiento de ejecución directa (vid. Resolución de 9 de julio de 2015), como en el de venta extrajudicial (vid. Resolución de 13 de octubre de 2016), que el requerimiento se verifique en un domicilio distinto del recogido en la inscripción de hipoteca, ante la imposibilidad de realizarlo en éste, siempre que en estos casos la notificación sea personal al ejecutado o persona que proceda.

A la vista de lo expuesto, procede confirmar la calificación impugnada y desestimar el recurso, dado que no ha quedado acreditado que la notificación y requerimiento realizados a la deudora ejecutada durante la tramitación del procedimiento se hayan ajustado a lo previsto en el Ley de Enjuiciamiento Civil y en la doctrina de nuestro Tribunal Constitucional. Cabría, no obstante, la opción que la autoridad judicial responsable del procedimiento de ejecución manifestara que la deudora demandada, de acuerdo con las actuaciones realizadas procesalmente, quedó adecuadamente llamada al procedimiento y que no ha sufrido indefensión, valoración que ya no sería susceptible de revisión por parte del registrador en los términos del artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

15-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Jerez de los Caballeros.

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

No cabe denegar la iniciación del procedimiento cuando no se han acreditado dudas suficientes para ello.

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

Ha de revocarse la negativa de la registradora a iniciar siquiera el procedimiento de georreferenciación de tal finca. Será tras su inicio, tramitación y conclusión, cuando la registradora calificará lo que proceda acerca de la pretensión de hacer constar registralmente por primera vez la verdadera ubicación y delimitación geográfica de la finca, y mediante ella, su correcta y precisa medición interior. Lo que sí que constituye consecuencia lógica del hecho de que la finca a georreferenciar resulte de una segregación previa es el que el resto de finca matriz ha de ser considerado con finca potencialmente afectada por la georreferenciación que ahora se pretende para la segregada. Y, por tanto, los titulares registrales vigentes de tal resto de finca matriz habrán de ser, sin duda, incluidos, entre los que habrán de ser objeto de las preceptivas notificaciones registrales en el seno del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

15-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Mérida n° 1.

ANOTACIONES PREVENTIVAS: TÍTULO FORMAL ADECUADO.

Cuando el asiento que deba practicarse en el Registro de la Propiedad sea una anotación preventiva, el título formal adecuado es el mandamiento judicial o administrativo.

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

Cuando el asiento que deba practicarse en el Registro de la Propiedad sea una anotación preventiva, el título formal adecuado es el mandamiento y en este sentido se pronuncia el artículo 165 del Reglamento Hipotecario. Ahora bien, el

mandamiento no es título formal en el sentido recogido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y así lo confirma el párrafo primero del artículo 257 de la misma ley, pues no contiene por sí mismo el título material del artículo 2 susceptible de modificar el contenido del Registro. Y ni siquiera lo es cuando lo que se pretende es que se lleve a cabo un asiento provisional en el Registro, pues el mandamiento no es más que un vehículo para recoger el título material, tal y como establece el artículo 165 del Reglamento Hipotecario, al ordenar que se inserte la respectiva resolución (providencia, auto o decreto).

En consecuencia, no ofrece duda alguna que la documentación aportada en el presente expediente es manifiestamente insuficiente para la práctica de la anotación preventiva de incoación de un procedimiento administrativo o de un recurso contencioso administrativo, pues como señala acertadamente la registradora, ni se ha presentado mandamiento judicial en el que se acuerde la medida ordenando la anotación del recurso ni, en relación a un eventual procedimiento administrativo iniciado, se ha solicitado por el órgano administrativo competente su constancia registral.

15-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Roquetas de Mar n° 3.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: TERMINACIÓN SOLO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.

Cuando una edificación integrada por varias partes sólo se ha terminado en parte, estamos ante una edificación que no está completamente terminada, y por tanto, no concurre el presupuesto legal exigido para el inicio del cómputo del plazo de caducidad de la potestad administrativa. No es exigible el certificado de eficiencia energética, ya que se trata de una obra nueva antigua

Constando la declaración de obra nueva en construcción como un todo unitario, no existe inconveniente en que la constancia de la terminación pueda ser parcial, por fases e incluso por pisos. Ahora bien, en el caso que aquí nos ocupa lo que se plantea es si además cabe utilizar la vía excepcional o extraordinaria del número 4 del artículo 28 para hacer constar, por «prescripción» (o más bien caducidad urbanística), la terminación de una sola parte de un edificio. El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece en su artículo 355.2 que «las obras se considerarán totalmente terminadas a partir del momento en que estén dispuestas para servir al fin o uso previstos, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, salvo las posibles obras de adaptación de algunos locales, las puntuales para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad o las que resulten indispensables para garantizar el ornato público». Por lo tanto, como regla general, cuando una edificación integrada por varias partes sólo se ha terminado en parte, estamos ante una edificación que no está completamente terminada, y por tanto, no concurre el presupuesto legal exigido para el inicio del cómputo del plazo de caducidad de la potestad administrativa de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Por tanto, para que fuera posible computar dicho plazo de «prescripción», o más bien caducidad urbanística de la acción de restablecimiento de la legalidad, de modo separado para una parte concreta de la edificación, como puede ser el caso de un elemento privativo de los varios en los que conste dividida horizontalmente la edificación, es preciso que dicha parte o elemento privativo «constituya una unidad funcional y constructiva independiente», cosa que no ocurre cuando dicho elemento, por ejemplo, comparte una estructura arquitectónica constructiva (cimentación, pilares, vigas, cubiertas, etc.) con

otros elementos privativos, en cuyo caso será preciso acreditar de manera indubitada que dichos elementos comunes están totalmente finalizados.

Sin embargo, no ha sido esta objeción conceptual la que ha puesto el registrador en su nota de calificación, sino simplemente la de que la certificación catastral de un elemento privativo sólo acredita su propia terminación, pero no la de la totalidad de los elementos comunes que le correspondan en el régimen de propiedad horizontal del edificio del que forma parte según los asientos registrales.

Se trata, pues, de decidir si, en base al artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 390/2021, que regula el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, cabe mantener la doctrina mantenida por este Centro Directivo en Resoluciones anteriores como la de 16 de abril 2016 y 5 de marzo de 2020 sobre la inexigibilidad del certificado de eficiencia energética para la constancia registral de la finalización de obra por antigüedad. En el presente caso no es exigible el certificado de eficiencia energética, ya que se trata de una obra nueva antigua respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

15-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Ayamonte.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No puede ser objeto de presentación una instancia para dejar sin efecto un asiento registral.

Aunque la solicitud de rectificación del Registro por la existencia de un eventual error (cfr. artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria) puede iniciarse en ocasiones por instancia privada o incluso de oficio (cfr. artículo 42.9.° de la Ley Hipotecaria), lo cierto es que lo que ahora se pretende es dejar sin efecto una segregación y georreferenciación ya practicada dentro de un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria cuando no está admitida legalmente la posibilidad de impugnar las inscripciones practicadas una vez cerrado el expediente, caso de que las alegaciones del colindante no sean estimadas por el registrador.

15-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Orgaz.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DECLARACIÓN DE NULIDAD.

La declaración de nulidad de la cláusula abusiva determina la retroacción de la situación al estado anterior a la inscripción de la adjudicación, lo que implica la reviviscencia de las anotaciones de embargo que fueron canceladas a resultas de dicha ejecución hipotecaria.

Ciertamente, las anotaciones preventivas son asientos temporales. Por tanto, el transcurso del tiempo influye en las mismas decayendo automáticamente transcurridos 4 años desde la fecha de la anotación, sin necesidad de instancia de parte alguna, pudiendo cancelarse incluso de oficio por el registrador por aplicación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, en el presente caso, cuando la adjudicación tiene acceso al archivo tabular se encuentran vigentes al no haber transcurrido el plazo de 4 años de vigencia de las mismas. Por tanto, como declaró la Resolución de 10 de julio de 2024, declarada judicialmente la nulidad de lo actuado en una ejecución hipotecaria, por abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, la cancelación de los asientos provocados por dicha ejecución requiere el libramiento por el Juzgado de mandamiento específico al efecto. Aplicando dicha doctrina al presente caso, la consecuencia de la declaración de nulidad de la cláusula abusiva determina la retroacción de la situación al estado anterior a la inscripción de la adjudicación. Concretamente, la referida Resolución de 10 de julio de 2024 reconoció que «con carácter general, respecto a la cancelación de los asientos registrales practicados como consecuencia de una ejecución hipotecaria y la reinscripción de los asientos que fueron cancelados, cuando ésta es posteriormente objeto de sobreseimiento, la Resolución de este Centro Directivo de 9 de enero de 2023, alegada por ambas partes en defensa de sus respectivas posturas, aparte de entender que solo es posible el restablecimiento de la antigua situación registral en caso que la adjudicación se hubiera verificado a favor del acreedor ejecutante y no de un tercero (aplicación de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de mayo de 2022, CP-600/19), estimó que es necesario que el auto judicial que declare el sobreseimiento del procedimiento, además de ordenar la cancelación de la inscripción de la adjudicación hipotecaria, ordene también la cancelación de los asientos cancelatorios que se hubieren practicado en su día o, al menos, que declarare expresamente "la nulidad de todo lo actuado en la ejecución hipotecaria y el sobreseimiento del procedimiento".

Para practicar esta restitución de la antigua situación registral de la finca hipotecada, no se estima necesario que los titulares registrales de esos asientos que recobrarían su vigencia hayan sido oídos en el incidente procesal de oposición, en tanto no son parte en la relación jurídica derivada del préstamo hipotecario objeto de la ejecución que se ventila en el incidente de oposición y, además, porque esa nulidad de la cancelación de sus asientos les beneficia. Sin embargo, sí se estima necesario que el registrador de la Propiedad notifique a los últimos titulares registrales de esos asientos revitalizados y, en su caso, a las autoridades judiciales, la operación registral realizada, de forma semejante a como establece el artículo 135 de la Ley Hipotecaria respecto de los asientos ulteriores que pueden afectar a una ejecución. Ello determina que, respecto de los cuatro embargos vigentes al tiempo de la adjudicación y que fueron cancelados exclusivamente por efecto de la ejecución y adjudicación hipotecaria judicialmente declarada nula, la solución más coherente sería que recuperen su eficacia y rango originales. Ahora bien, registralmente resulta necesario que la resolución judicial lo ordene.

15-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Marbella n° 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: ELEMENTOS COMUNES.

Los elementos comunes no necesitan una descripción separada y especial, requisito que es esencial en los elementos privativos.

Los elementos comunes no necesitan una descripción separada y especial, requisito que es esencial en los elementos privativos, que se inscriben como fincas independientes y que, por ello, deben cumplir los requisitos de

descripción establecidos en la legislación hipotecaria y en la Ley de Propiedad Horizontal. Pero los elementos comunes son todo aquello que existe dentro del edificio y que no se configura como elemento privativo. Por ello, tales elementos comunes no requieren una descripción individualizada o específica (cfr. artículo 396 del Código Civil).

En el presente caso, respecto del terreno que rodea la edificación, no sólo no se ha configurado como elemento privativo o como finca independiente mediante su previa segregación por los promotores con anterioridad a la división de la edificación en régimen de propiedad horizontal, de suerte que esta finca hubiese quedado al margen de la división horizontal y hubiese seguido siendo propiedad de los causantes, como pretende la recurrente, sino que la redacción de las normas contenidas en las inscripciones segunda y tercera no dejan lugar a duda sobre su configuración como elemento común destinado al servicio, uso y disfrute de los titulares de los elementos privativos.

16-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Getafe nº 2.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Los asientos no pueden rectificarse sin que las personas a quienes el asiento atribuye una determinada posición jurídica (herederos del cónyuge del titular registral sobre el bien inscrito como ganancial), hayan prestado el consentimiento o hayan disfrutado en un procedimiento judicial de la posición jurídica prevista en el ordenamiento.

Es regla básica en nuestro Derecho hipotecario que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010 y 23 de agosto de 2011), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria). Debe recordarse que el recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

Así ocurre en el supuesto que da lugar a la presente en el que se pretende la rectificación del contenido del Registro sin que las personas a quienes el asiento atribuye una determinada posición jurídica (herederos del cónyuge del titular registral sobre el bien inscrito como ganancial), hayan prestado el consentimiento o hayan disfrutado en un procedimiento judicial de la posición jurídica prevista en el ordenamiento.

16-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Valencia nº 8.

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

En una finca constituida en régimen de propiedad horizontal, la descripción registral del inmueble comprende, por imperativo legal, los coeficientes de participación asignados a cada elemento privativo.

El artículo 222 de la misma ley concreta que los registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, mediante el tratamiento profesional de los asientos. La doctrina de este Centro Directivo ha reiterado que el interés legitimador de la publicidad formal ha de ser conocido, directo y legítimo, en términos generales conectado con la esfera patrimonial o jurídica del solicitante, con exclusión de la mera curiosidad o de la indagación indiscriminada. En el presente caso, ese interés resulta de la propia condición en que se formuló la solicitud: la certificación fue interesada por el secretario de la comunidad de propietarios titular del régimen de propiedad horizontal del edificio, en virtud de autorización expresa de su presidenta, respecto de la finca sobre la que se asienta dicho régimen. El interés se halla directamente conectado con la esfera jurídica y patrimonial de la comunidad y de sus miembros, sin necesidad de mayores precisiones.

La solicitud interesó expresamente la «descripción del edificio» y, en su caso, los estatutos. En una finca constituida en régimen de propiedad horizontal, la descripción registral del inmueble comprende, por imperativo legal, los coeficientes de participación asignados a cada elemento privativo. La omisión de tales coeficientes no responde, por tanto, a que excedieran de la rogación inicial, pues estaban comprendidos en ella, sino a que la certificación no agotó el contenido de lo efectivamente pedido. No se trata de ampliar la solicitud inicial, a la que el registrador debe atenerse, sino de cumplirla en su integridad. Los coeficientes de participación y la descripción de la finca no son datos de carácter personal, sino datos de naturaleza jurídico-real que configuran el contenido del derecho inscrito y no identifican por sí mismos a persona física alguna.

Cuestión distinta es la relativa a los datos personales de promotores, constructores o personas que intervinieron en las escrituras de los años 1949 y 1970, cuya publicidad reclama también el recurrente al solicitar una certificación literal íntegra. La pretensión no puede acogerse.

16-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Palencia n° 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DESVINCULACIÓN DE ANEJOS.

La cláusula estatutaria relativa a la segregación no comprende en su ámbito objetivo de aplicación a las desvinculaciones de anejos.

La acreditación de los nombramientos de los cargos de presidente y secretario administrador de la comunidad de propietarios, ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 26 de junio de 1987, 23 de junio de 2001, 23 de mayo de 2005, 9 de abril de 2014, 5 de junio de 2015 y 15 de febrero de 2018), dicha acreditación puede verificarse por una doble vía: testimonio notarial del contenido del libro de actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la

certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas (…)».

La cláusula estatutaria relativa a la segregación no comprende en su ámbito objetivo de aplicación a las desvinculaciones de anejos. La desvinculación del anejo respecto de los elementos independientes a que está vinculado hace referencia a un cambio de régimen jurídico, más que a una modificación física de la configuración de la finca.

16-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Orihuela n° 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: COMPLEJOS INMOBILIARIOS.

El registrador sí resulta competente para calificar la eventual incongruencia derivada de la categoría por la que se autoriza la construcción y el contenido de la escritura por la que se constituye el complejo inmobiliario.

El artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal, al describirlos, exige tan solo dos rasgos definitorios: la existencia de pluralidad de edificaciones o de pluralidad de parcelas con destino a viviendas o locales e independientes entre sí (elementos privativos) y la existencia de una copropiedad entre los titulares de esos elementos independientes sobre otros elementos inmobiliarios, viales o servicios (elementos comunes). Y a estos dos rasgos de carácter material se añade otro elemento inmaterial: la organización de la que se dota al complejo. En definitiva, la ley viene a sancionar lo que ya era habitual en la práctica y la jurisprudencia: aplicar el especial sistema organizativo de la propiedad horizontal, con las necesarias adaptaciones y modificaciones, a realidades edificatorias distintas del edificio clásico. Más recientemente, en el último párrafo del artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se fijan igualmente los parámetros a que debe atenerse para determinar cuándo una edificación ha de ser considerada como un conjunto inmobiliario privado.

Si bien es cierto que la figura del complejo puede admitir diversas configuraciones, dependientes de la norma zonal del planeamiento aplicable, el régimen de propiedad que se configure en la escritura para su acceso al Registro debe ser coherente con el proyecto autorizado en la licencia municipal y con las condiciones impuestas por ésta, lo que deberá calificarse en cada caso concreto. El registrador sí resulta competente para calificar la eventual incongruencia derivada de la categoría por la que se autoriza la construcción y el contenido de la escritura por la que se constituye el complejo inmobiliario, pudiendo requerir que se aclare de forma indubitada la conformidad por parte de la Administración urbanística competente.

Atendiendo al contenido de la autorización incorporada, en la que no solo se identifica concretamente la finca registral, sino los distintos elementos privativos y comunes del complejo, en términos coincidentes con los descritos en la escritura calificada, esta Dirección General no puede sino aceptar los argumentos del recurrente y revocar el defecto objeto de recurso.

16-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Mijas n° 2.

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

En la situación de sociedad de gananciales disuelta y no liquidada, no cabe el embargo de la mitad indivisa supuestamente perteneciente a uno de los excónyuges.

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.

Hay que distinguir tres hipótesis diferentes: 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.° 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 al derecho 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, supuesto que no puede confundirse con el anterior.

En el presente caso lo que pretende uno de los cónyuges es el embargo de la mitad indivisa del cónyuge deudor sobre un bien ganancial, supuesto que no es admisible, pues como se ha expresado anteriormente, hasta la liquidación de la sociedad de gananciales, no tiene cada uno de los cónyuges una mitad indivisa sobre cada uno de los concretos bienes gananciales, pues se trata de una comunidad de tipo germánico. Y, todo ello, sin perjuicio, de que pudiera embargarse la cuota abstracta que sobre la globalidad del patrimonio ganancial corresponde a cada uno de los cónyuges.

16-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Sant Cugat del Vallès n° 2.

HIPOTECA: CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.

No se acredita la premisa de la habitualidad para aplicar la Ley 2/2009. Por otro lado, no existe una norma que imponga, como requisito para la inscripción de la cesión, la previa notificación al prestatario de la misma.

Respecto a la primera cuestión, como se ha indicado, la hipoteca se constituyó en el año 2008 a favor de una entidad de crédito, por lo que no le fue aplicable la normativa citada, tanto por el carácter del prestamista –como veremos–, como por la fecha de concesión del préstamo. Pero, dado que dicho préstamo fue objeto de distribución hipotecaria en el año 2009, después de la entrada en vigor de dicha ley, tal préstamo pasó a regirse por la misma a efectos de su gestión (circunstancia en la que se incidirá posteriormente), normativa que ha de entenderse sigue siendo aplicable al no haber sido el préstamo objeto de novación a partir de la entrada en vigor de la Ley 5/2019 de 15 de marzo,

reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, de acuerdo con la dicción de su disposición transitoria primera, números 1 y 2. Con la consulta de las bases de datos de titularidades de hipotecas 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, que justifica la exigencia por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos legales exigibles; quedando desvirtuada con ello la manifestación del prestamista de no ejercer de forma profesional la actividad efectuada en la escritura, por los datos obrantes en los diferentes Registros de la Propiedad, que revelan una cierta habitualidad en la concesión o titularidad de préstamos con garantía hipotecaria.

La registradora no pone de manifiesto, en su nota de calificación, que la cesionaria citada, resulte ser prestamista habitual porque, según la consulta efectuada al Servicio de «prestamistas habituales» del Colegio de Registradores de la Propiedad, figura como titular de distintos derechos reales de hipoteca, en uno o varios registros de la Propiedad. Por dicha razón, la argumentación de la nota de calificación no es suficiente para enervar el hecho de que el objeto social del cesionario no tenga relación con la concesión o gestión de préstamos y créditos, y su afirmación de no ejercer profesionalmente dicha actividad; no siendo, en consecuencia, aplicable lo dispuesto en la Ley 2/2009.

Las previsiones de salvaguarda en favor del prestatario-consumidor que establece la Ley 2/2009 no deben decaer en caso de cesión del singular, en cuanto la posición jurídica del prestatario puede verse afectada, sobre todo en los supuestos en que no se trate de un préstamo en que haya operado un vencimiento anticipado, sino que se hace necesaria una gestión ordinaria del mismo por parte del prestamista o por una sociedad de gestión por cuenta de aquel.

El Tribunal Supremo mediante Sentencias número 151/2020, de 5 de marzo, y 505/2020, de 20 de octubre, entre otras, ha delimitado e interpretado con carácter restrictivo el derecho de extinción del crédito (derecho de retracto) que tiene el prestatario para el supuesto de cesión a un tercero de su deuda, que viene expresamente recogido en el citado artículo 1535 del Código Civil. En este sentido, el Tribunal Supremo se remite a su doctrina jurisprudencial para definir el crédito litigioso dentro del marco del artículo 1535 del Código Civil, cómo aquel el cual hubiera sido reclamada su existencia y exigibilidad y respecto al que se precisa que recaiga un pronunciamiento judicial que declare acerca de su existencia y exigibilidad. Por tanto, el Tribunal Supremo no comprende, dentro del concepto de crédito litigioso, el que solo hubiere sido objeto de un pleito por el que se lleva a cabo su ejecución. Por lo demás, como tiene declarado esta Dirección General, la notificación al deudor no es un requisito para la validez de la cesión ni, por tanto, puede estimarse como presupuesto necesario para practicar su inscripción. La notificación solo determina el mayor o menor alcance de la cesión frente al deudor, y así lo evidencian no solo los artículos 1198 y 1527 del Código Civil, sino también el propio artículo 151 de la Ley Hipotecaria, que presupone la inscripción de la cesión sin previa notificación, y contempla su ausencia únicamente a los efectos de atribuir la responsabilidad inherente a tal omisión (vid. Resolución de 24 de julio de 2019, entre otras). En el caso que el crédito fuere litigioso, tampoco existe una norma que imponga, como requisito para la inscripción de la cesión, la previa notificación al prestatario de la misma, como sí ocurre respecto de los arrendamientos.

16-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Alicante n° 4.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE LOCAL Y CAMBIO DE USO.

No resultando otra cosa de los estatutos, es necesaria la autorización de la comunidad para la división de un local. Además, para el cambio de uso a vivienda se requiere pronunciamiento expreso de la Administración.

El registrador debe calificar cada documento conforme a la ley y bajo su responsabilidad, sin estar vinculado por calificaciones anteriores ni por los criterios adoptados por otros registradores en casos aparentemente similares, pero que pueden estar dotados de características propias y basados en documentos cuya calificación no le compete.

Hay que atender a las normas estatutarias para regular el ejercicio del derecho de propiedad exclusiva sobre cada elemento privativo. Por ello, tenemos que atender a lo dispuesto en el artículo 4 de los estatutos, que es el que ha de regir en la solución al presente recurso, en cuanto al defecto planteado. Establece la norma literalmente: «Los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material para formar otros más reducidos e independientes y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio, disminuidos por segregación de alguna parte. En tales casos se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la Junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las cuotas de participación para los pisos reformados, con sujeción a lo dispuesto en el artículo quinto de la ley». Por tanto, se trata de una norma estatutaria inscrita en el Registro de la Propiedad que goza eficacia frente a terceros adquirentes. La interpretación literal de la norma no deja lugar a dudas sobre la necesaria autorización de la división material del local comercial por parte de la comunidad de propietarios, sin que pueda admitirse que la misma se hace como ejecución de la facultad reservada al promotor, pues dicha facultad no forma parte del contenido de los estatutos.

El cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación. Centrados en el supuesto de este expediente, no queda debidamente acreditado que se cumplan los requisitos exigidos por los artículos 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Por tanto, la sola declaración responsable no es suficiente para lograr la inscripción del cambio de uso, sino que se requiere pronunciamiento expreso de la Administración. En el presente caso, no ha existido pronunciamiento expreso de la Administración Urbanística sobre la legalidad urbanística en cuanto al uso de vivienda, siendo la declaración urbanística en cuanto al uso imprescriptible.

17-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Guadix.

PUBLICIDAD FORMAL: RECTIFICACIÓN.

La rectificación de errores materiales en la publicidad formal es a todas luces posible, mediante instancia dirigida al registrador.

Como ha reiterado esta Dirección General, los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). El procedimiento

de rectificación de los libros (artículos 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria) exige como presupuesto ineludible la existencia de una discordancia real entre el Registro y la realidad jurídica extratabular, o un error material o de concepto en el propio asiento. Ahora bien, en el presente caso, el recurrente instó formalmente la rectificación del historial registral de la finca bajo la errónea premisa de que los datos recogidos en la publicidad formal evidenciaban una inexactitud en el asiento registral. Sin embargo, del examen del expediente y de los folios de las fincas resulta acreditado de forma indubitada que los asientos registrales originales son plenamente correctos, exactos y fieles al título que les dio origen.

La rectificación de errores materiales en la publicidad formal es a todas luces posible, mediante instancia dirigida al registrador y, si los errores resultan claramente del Registro, como parece resultar del presente expediente, debe expedirse nueva publicidad rectificando el contenido erróneo del registro; la subsanación de este error material en la publicidad formal se encuentra amparada por la exigencia del tratamiento profesional de la información que impone el artículo 222 de la Ley Hipotecaria, el cual obliga a que toda nota o certificación guarde estricta fidelidad con los asientos que reproduce.

En conclusión, el interesado ha recurrido la negativa del registrador en cuanto a su petición de rectificación del Registro y, como ha quedado patente, no hay error en el Registro, por lo que el recurso debe ser desestimado, debiendo el recurrente solicitar del registrador la rectificación de la publicidad formal expedida.

17-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Mijas n° 3.

PUBLICIDAD FORMAL: PUBLICIDAD DE LOS LEGAJOS.

Procede la emisión de certificación de los informes obrantes en el legajo de un procedimiento del art. 199 LH.

Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado (vid., por todas, la Resolución de 20 de septiembre de 2013), que la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales. Tal afirmación debe ser aún más enfatizada en el supuesto que nos ocupa, ya que trata de certificar de los documentos públicos y títulos de adquisición dominical aportados por el promotor del procedimiento, que de manera meridiana contienen datos sensibles merecedores de protección. Además, conviene recordar la procedencia de la emisión de publicidad de los legajos a cargo de los registradores conforme a lo dispuesto en el artículo 342 del Reglamento Hipotecario.

Debe entenderse adecuada la actuación del registrador que en informe fechado el 22 de abril de 2026 limita la expedición de certificación al código seguro de verificación del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que contiene la representación gráfica solicitada, así como los códigos seguros de verificación de sendos informes emitidos por el Ayuntamiento de Mijas y por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, Dirección General de Recursos Hídricos, de la Junta de Andalucía.

En cuanto a la admisibilidad del correo electrónico como medio para solicitar certificación de los documentos y actuaciones dentro del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, este Centro Directivo, en Resolución de 17 de abril de 2017 ya señaló la inidoneidad del correo electrónico como medio de presentación de documentos o solicitudes en el Registro. Por ello,

no puede considerarse admisible la petición realizada por correo electrónico el día 6 de mayo de 2026 de la documentación obrante en el expediente, sin perjuicio de que, habiéndose solicitado la misma de modo presencial el día siguiente, la misma pudo haber causado la correspondiente entrada e incluso asiento de presentación.

La notificación al recurrente de la eventual interposición de un recurso contra la calificación recaída es ajena a su condición de colindante afectado en el curso del procedimiento.

17-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de San Cristóbal de La Laguna n.º 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

PUBLICIDAD FORMAL: PUBLICIDAD DE LOS LEGAJOS.

Procede la emisión de certificación de los informes obrantes en el legajo de un procedimiento del art. 199 LH, pero sin incluir los títulos de propiedad aportados.

Si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la ley hipotecaria. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada.

Lo esencial, por tanto, para entender correctamente denegada la inscripción es la adecuada motivación de las dudas del juicio registral de identidad de la finca en la calificación registral. El registrador ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General. Lo que ocurre es que, en el presente caso, ese juicio no se ha llegado a producir, porque el registrador no ha efectuado todavía ese segundo momento de la calificación registral, puesto que quien interpone recurso contra la decisión de no entregar la documentación del expediente es el titular de uno de los elementos privativos del edificio en régimen de propiedad horizontal notificado. Esta decisión del registrador no es susceptible de recurso.

Por aplicación analógica del artículo 342 del Reglamento Hipotecario, el registrador puede certificar de aquellos documentos que conserve en su archivo y respecto de los cuales pueda considerársele como su archivero natural. Por ello, está obligado a proporcionar al promotor del expediente, si éste lo solicita, las alegaciones de los colindantes que se hayan opuesto. Ciertamente, del contenido de esta certificación, se excluyeron los títulos de propiedad presentados para promover el expediente o justificar el derecho real del notificado, como declaró la Resolución de 3 de octubre de 2024.

17-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Ponferrada n° 2.

OBRA NUEVA: SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.

No puede dejarse al arbitrio del interesado la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca.

Tratándose de la declaración de una ampliación de obra nueva, en la que existe una ampliación de la superficie de parcela ocupada por la edificación, es plenamente aplicable el criterio establecido a partir de la Resolución de 24 de junio de 2025, reiterado por otras posteriores, que partiendo de lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, aclara que constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero (lo que además ocurre en el supuesto de hecho de este expediente), incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación.

No puede dejarse al arbitrio del interesado la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, conforme a lo expuesto anteriormente. Ahora bien, la registradora señala que no se aporta otra representación gráfica georreferenciada que la catastral, afirmación que no es del todo exacta, pues del informe técnico que se incorpora resultan las coordenadas georreferenciadas de origen alternativo atribuidas para la finca. Por ello, no sólo no cabría la tramitación por la registradora de oficio del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, puesto que hay una rectificación de superficie, inferior al 10% de la cabida inscrita no basada en la cartografía catastral, conforme a la doctrina expuesta (sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente fundamento de Derecho), sino que, además, se ha solicitado tácitamente la misma, conforme a lo señalado en el apartado segundo, letra a) de la Resolución Circular de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de noviembre de 2015, pues se aporta una representación gráfica georreferenciada de la finca (sin perjuicio del cumplimiento o no de los requisitos técnicos que le son exigibles) y se adecua a la misma el contenido de su descripción literaria.

Es cierto que el visado colegial cumple, entre otras funciones, la de acreditar la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante a la fecha de la emisión del certificado, pero también lo es que, al margen de su eficacia en el ámbito de las competencias corporativas propias del colegio respectivo icho requisito no viene exigido para la inscripción de la obra nueva por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, respecto de ese cualquier otro técnico que no sea de los comprendidos en los números 1, 2 y 4 del artículo 50, siempre que se acredite mediante certificación de su colegio profesional respectivo que tiene facultades suficientes para expedir el certificado sobre la fecha de finalización de la construcción u obra de que se trate y la descripción de ésta.

17-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Pozoblanco.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: PORCENTAJE DE TITULARIDAD.

No cabe inscribir (artículos 8.3.° de la Ley Hipotecaria y 3, 51.10.ª y 54 del Reglamento Hipotecario) en favor de tres personas, una adjudicación que en conjunto (sumando la de cada una) viene a suponer el 150% de la finca.

No cabe inscribir (artículos 8.3.° de la Ley Hipotecaria y 3, 51.10.ª y 54 del Reglamento Hipotecario) en favor de tres personas, una adjudicación que en conjunto (sumando la de cada una) viene a suponer el 150% de la finca en pleno dominio; y ello, bajo el hipotético supuesto del otorgamiento –futuro y eventual– de una escritura de constitución de propiedad horizontal. Sencillamente, porque esa expresión numérica determinando las cuotas de los comuneros es materialmente imposible sobre la base del 100%.

17-7-2026

B.O.E. 31-10-2026

Registro de Elda n° 2.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

No es objeto de recurso la anulación de un asiento ya practicado.

Como ha declarado la Resolución de 22 de septiembre de 2025, hay que recordar que son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. Lo que pretende el recurrente es la rectificación de un determinado asiento registral. 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.

Si, previa calificación positiva, el registrador ha decidido inscribir la base gráfica, sin atender las objeciones planteadas por el colindante, no puede éste interponer recurso en solicitud de que se rectifique la inscripción practicada. Y ello porque el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es contencioso entre partes, sino de tramitación registral, de manera que la resolución del expediente sólo se notifica al promotor del mismo.