

# Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS  
REGISTRALES DE CATALUÑA



Nº 235

JULIO-AGOSTO 2025

# **Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Cataluña.**

*Servicio de Estudios Registrales de Cataluña.*

*En esta nueva edición del Boletín del Servicio de  
Estudios Registrales de Cataluña, queríamos agradecer  
especialmente la cesión de la imagen que hemos  
utilizado para la portada y contraportada al  
[Sr. Manuel R. Avís](#)*

## **EDICIÓN Y MAQUETACIÓN**

*ELISABETH PURSALS PÉREZ*

*SARA CÁCERES GARCÍA*

*CARMEN MARTELL BOSCH*

## **© Servicio de Estudios Registrales de Cataluña**

Passeig de la Zona Franca, 109

08038 - Barcelona

ISSN 2462-3490

D.L.: B. 22.157.1993

El Servicio de Estudios Registrales de Cataluña no se responsabiliza  
del contenido de los artículos ni de las opiniones de sus  
colaboradores.

# Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS REGISTRALES DE CATALUÑA

---

**DIRECTORA**

MARÍA TENZA LLORENTE

**CODIRECTOR**

ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

**CONSEJO DE REDACCION**

PEDRO AVILA NAVARRO

ANTONIO GINER GARGALLO

FERNANDO DE LA PUENTE ALFARO

ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE

JUAN MARIA DÍAZ FRAILE

LUIS A. SUAREZ ARIAS

TERESA BEATRIZ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ

MARIA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

LUZ SUNYER DE LA PUENTE

**DIRECTORES HONORARIOS**

D. JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA

D. PEDRO ÁVILA NAVARRO

D. FCO. JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

D. JOAQUÍN MARÍA LARRONDO LIZARRAGA

D<sup>a</sup> MERCEDES TORMO SANTONJA

D. ANTONIO GINER GARGALLO

D. JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

D. RAFAEL ARNAIZ RAMOS

D. ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

---

## Núm. 235

JULIO-AGOSTO 2025

---



<b>I.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA</b>	
<b>A.</b>	<b>BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ</b>	
<b>I.A.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 01 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>2</b>
	<a href="#">Registro de Villena.</a>	
	DERECHO DE SUPERFICIE: CONSTITUIDO SOBRE PARTE DE UNA FINCA REGISTRAL.	
<b>I.A.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 01 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>3</b>
	<a href="#">Registro de Villena.</a>	
	DERECHO DE SUPERFICIE: CONSTITUIDO SOBRE PARTE DE UNA FINCA REGISTRAL.	
<b>I.A.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 01 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>5</b>
	<a href="#">Registro de Villena.</a>	
	DERECHO DE SUPERFICIE: CONSTITUIDO SOBRE PARTE DE UNA FINCA REGISTRAL.	
<b>I.A.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 01 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>7</b>
	<a href="#">Registro de Valladolid nº 2.</a>	
	HERENCIA: PARTICIÓN CON INTERVENCIÓN DE UN DEFENSOR JUDICIAL.	
<b>I.A.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 01 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>7</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 39.</a>	
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL.	
<b>I.A.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>8</b>
	<a href="#">Registro de Villena.</a>	
	DERECHO DE SUPERFICIE: CONSTITUIDO SOBRE PARTE DE UNA FINCA REGISTRAL.	
<b>I.A.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>9</b>
	<a href="#">Registro de Villena.</a>	
	DERECHO DE SUPERFICIE: CONSTITUIDO SOBRE PARTE DE UNA FINCA REGISTRAL.	
<b>I.A.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>11</b>
	<a href="#">Registro de Villena.</a>	
	DERECHO DE SUPERFICIE: CONSTITUIDO SOBRE PARTE DE UNA FINCA REGISTRAL.	



<b>I.A.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>12</b>
	<a href="#">Registro de Parla nº 2.</a>	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SENTENCIA: REQUISITOS.	
<b>I.A.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>13</b>
	<a href="#">Registro de Caravaca de la Cruz.</a>	
	EXPEDIENTE DE DOBLE INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE LA EXISTENCIA DE LA DOBLE INMATRICULACIÓN.	
<b>I.A.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>14</b>
	<a href="#">Registro de Eivissa nº 4.</a>	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: COINCIDENCIA DE LA DESCRIPCIÓN CON EL TÍTULO PREVIO.	
<b>I.A.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>15</b>
	<a href="#">Registro de Cáceres nº 2.</a>	
	EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO: PRESUPUESTO.	
<b>I.A.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>16</b>
	<a href="#">Registro de Palma de Mallorca nº 9.</a>	
	DERECHO BALEAR: PACTO DE DEFINICIÓN.	
<b>I.A.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>17</b>
	<a href="#">Registro de Sevilla nº 6.</a>	
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: ELEVACIÓN A PÚBLICO DE UN CONTRATO DE VENTA POR LOS HEREDEROS DEL VENDEDOR.	
<b>I.A.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>17</b>
	<a href="#">Registro de El Puerto de Santa María nº 1.</a>	
	VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: ART. 1320 CC.	
<b>I.A.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>19</b>
	<a href="#">Registro de El Puerto de Santa María nº 4.</a>	
	TÍTULO FORMAL: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE	
<b>I.A.17.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>20</b>
	<a href="#">Registro de Cangas.</a>	

	LEGISLACIÓN DE MONTES: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO	
<b>I.A.18.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>20</b>
	<a href="#">Registro de Puerto del Rosario nº 1.</a>	
	SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS: LICENCIA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.	
<b>I.A.19.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>22</b>
	<a href="#">Registro de Villena.</a>	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DOMINIO PÚBLICO.	
<b>I.A.20.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>24</b>
	<a href="#">Registro de Vitoria nº 5.</a>	
	HIPOTECA: PACTOS INSCRIBIBLES.	
<b>I.A.21.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>25</b>
	<a href="#">Registro de Murcia nº 6.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>I.A.22.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>26</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 9.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>I.A.23.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>27</b>
	<a href="#">Registro de Lepe.</a>	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.24.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>29</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 9.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>I.A.25.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>30</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 9.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>I.A.26.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>31</b>
	<a href="#">Registro de Viveiro.</a>	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: COINCIDENCIA CON LA	

	REPRESENTACIÓN GRÁFICA.	
<b>I.A.27.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>32</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 4.</a>	
	REQUISITOS FISCALES: PLUSVALÍA MUNICIPAL.	
<b>I.A.28.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>33</b>
	<a href="#">Registro de Valencia nº 10.</a>	
	HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN Y LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE.	
<b>I.A.29.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>34</b>
	<a href="#">Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 6.</a>	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN ELEMENTO PRIVATRIVO.	
<b>I.A.30.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>35</b>
	<a href="#">Registro de Casas-Ibáñez.</a>	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.31.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>36</b>
	<a href="#">Registro de Murcia nº 6.</a>	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.	
<b>I.A.32.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>37</b>
	<a href="#">Registro de Cuenca.</a>	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: ELEMENTO DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL.	
<b>I.A.33.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>38</b>
	<a href="#">Registro de Parla nº 2.</a>	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: TRACTO SUCESIVO.	
<b>I.A.34.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>40</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 47.</a>	
	COMUNIDAD DE BIENES: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO SOBRE BIEN GANANCIAL.	
<b>I.A.35.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE</b>	

	<b>09 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>41</b>
	<a href="#">Registro de Gandía nº 4.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>I.A.36.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>42</b>
	<a href="#">Registro de Barcelona nº 11.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REGISTRO INCOMPETENTE.	
<b>I.A.37.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>42</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 19.</a>	
	URBANISMO: EXPROPIACIÓN EN PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN.	
<b>I.A.38.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>43</b>
	<a href="#">Registro de Barcelona nº 11.</a>	
	HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY DE USURA.	
<b>I.A.39.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>46</b>
	<a href="#">Registro de Lleida nº 2.</a>	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.	
<b>I.A.40.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>47</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 27.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: FINCA DESCRITA COMO LOCAL COMERCIAL.	
<b>I.A.41.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>47</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 4.</a>	
	CAMBIO DE USO: REQUISITOS A LOS EFECTOS DEL ART. 28.4 DE LA LS.	
<b>I.A.42.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>49</b>
	<a href="#">Registro de Málaga nº 10.</a>	
	PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS RESPECTO DE UNA ESCRITURA PENDIENTE DE DESPACHO.	
<b>I.A.43.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>52</b>
	<a href="#">Registro de Valladolid nº 7.</a>	
	PERSONAS CON DISCAPACIDAD: PATRIMONIO PROTEGIDO.	
<b>I.A.44.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE</b>	



	<b>26 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>52</b>
	<a href="#">Registro de Inca nº 1.</a>	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.45.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>53</b>
	<a href="#">Registro de El Puerto de Santa María nº 1.</a>	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.46.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>54</b>
	<a href="#">Registro de Picassent nº 1.</a>	
	SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS: LICENCIA.	
<b>I.A.47.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>55</b>
	<a href="#">Registro de Moralzarzal.</a>	
	OBRA NUEVA: PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA.	
<b>I.A.48.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>57</b>
	<a href="#">Registro de Jerez de los Caballeros.</a>	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: FINCA COLINDANTE CON EL DOMINIO PÚBLICO.	
<b>I.A.49.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>59</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 40.</a>	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO: REQUISITOS.	
<b>I.A.50.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>60</b>
	<a href="#">Registro de Terrassa nº 1.</a>	
	TÍTULO FORMAL: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICALMENTE.	
<b>I.A.51.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>60</b>
	<a href="#">Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>I.A.52.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>61</b>
	<a href="#">Registro de Córdoba nº 7.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	

<b>I.A.53.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>61</b>
	<a href="#">Registro de Alcobendas nº 2.</a>	
	BIENES ADQUIRIDOS POR CÓNYUGES SUEJTS AL RÉGIMEN ECONÓMICO EXTRAJERO: CASO DE LA INDIA.	
<b>I.A.54.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>62</b>
	<a href="#">Registro de San Sebastián de la Gomera.</a>	
	EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: NOTIFICACIONES.	
<b>I.A.55.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>63</b>
	<a href="#">Registro de Villafranca del Bierzo.</a>	
	PRINCIPIO DE TRACRTO SUCESIVO: FUSIÓN DE SOCIEDADES.	
<b>I.A.56.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>64</b>
	<a href="#">Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>I.A.57.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>64</b>
	<a href="#">Registro de Picassent. nº 1.</a>	
	RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.	
<b>I.A.58.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>65</b>
	<a href="#">Registro de Pedreguer.</a>	
	CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.	
<b>I.A.59.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>65</b>
	<a href="#">Registro de Jerez de la Frontera nº 2.</a>	
	BIENES GANANCIALES: USUFRUCTO.	
<b>I.A.60.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>66</b>
	<a href="#">Registro de Sitges.</a>	
	CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.	
<b>I.A.61.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>67</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 8.</a>	
	PRINCIPIO DE PRIORIDAD: ORDEN EN EL DESPACHO DE LOS TÍTULOS.	

<b>I.A.62.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>68</b>
	<a href="#">Registro de Arganda del Rey nº 1.</a>	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.63.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>68</b>
	<a href="#">Registro de Sevilla nº 13.</a>	
	ANTICRESIS: CONSTITUCIÓN SOBRE UNA PARTICIPACIÓN INDIVISA.	
<b>I.A.64.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>69</b>
	<a href="#">Registro de Valencia de Alcántara-Alcántara.</a>	
	HERENCIA. PARTICIÓN EN LOS CASOS DEL ART. 841 Y SIGUIENTES DEL CC.	
<b>I.A.65.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>70</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 29.</a>	
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.	
<b>I.A.66.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>71</b>
	<a href="#">Registro de Mérida nº 1.</a>	
	EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: OBJETO.	
<b>I.A.67.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>71</b>
	<a href="#">Registro de Mérida nº 1.</a>	
	EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: OBJETO.	
<b>I.A.68.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>71</b>
	<a href="#">Registro de Fuengirola nº 1.</a>	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: DISTINCIÓN CON LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS.	
<b>I.A.69.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>73</b>
	<a href="#">Registro de Adra.</a>	
	EXPEDIENTE DE DOMINIO DE. RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.70.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE</b>	

	<b>29 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>73</b>
	Registro de Madrid nº 11.	
	PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.	
<b>I.A.71.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>75</b>
	Registro de Mijas nº 2.	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOCIEDAD DE GANANCIAS DISUELTA Y NO LIQUIDADA.	
<b>I.A.72.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>76</b>
	Registro de Palencia nº 3.	
	CALIFICACIÓN REGISTRAL: ASIENTO DE PRESENTACIÓN CADUCADO.	
<b>I.A.73.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>77</b>
	Registro de Madrid nº 25.	
	CLÁUSULAS DE NATURALEZA PERSONAL: EFECTOS.	
<b>I.A.74.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>77</b>
	Registro de Jàvea nº 1.	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.75.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>78</b>
	Registro de Zaragoza nº 10.	
	SUBROGACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: LEY 2/1994.	
<b>I.A.76.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>81</b>
	Registro de Alcaraz.	
	TÍTULO FORMAL: TESTIMONIO POR EXHIBICIÓN.	
<b>I.A.77.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>81</b>
	Registro de Salamanca nº 1.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.	
<b>I.A.78.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>82</b>
	Registro de Salamanca nº 1.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.	
<b>I.A.79.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE</b>	

	<b>06 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>83</b>
	<a href="#">Registro de Caldas de Rei.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.	
<b>I.A.80.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>83</b>
	<a href="#">Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>I.A.81.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>84</b>
	<a href="#">Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>I.A.82.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>85</b>
	<a href="#">Registro de Sevilla nº 2.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.	
<b>I.A.83.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>86</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 9.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>I.A.84.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>87</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 27.</a>	
	CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA: REQUISITOS URBANÍSTICOS.	
<b>I.A.85.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>89</b>
	<a href="#">Registro de Villajoyosa nº 2.</a>	
	REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.	
<b>I.A.86.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>90</b>
	<a href="#">Registro de Marbella nº 3.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>I.A.87.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>91</b>
	<a href="#">Registro de Marbella nº 3.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>I.A.88.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>92</b>



	Registro de Marbella nº 3.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>I.A.89.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>92</b>
	Registro de Madrid nº 4.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>I.A.90.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>93</b>
	Registro de Madrid nº 4.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>I.A.91.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>94</b>
	Registro de Mijas nº 2.	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: SITUACIONES DE HECHO.	
<b>I.A.92.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>94</b>
	Registro de Madrid nº 22.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.	
<b>I.A.93.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>95</b>
	Registro de Madrid nº 4.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.	
<b>I.A.94.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>97</b>
	Registro de Roquetas de Mar nº 1.	
	HIPOTECA: SITUACIONES DE COTITULARIDAD.	
<b>I.A.95.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>98</b>
	Registro de Estella-Lizarra nº 1.	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.	
<b>I.A.96.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>99</b>
	Registro de Oviedo nº 5.	
	HIPOTECA: CLÁUSULA DE COMPENSACIÓN DEL CRÉDITO.	
<b>I.A.97.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>100</b>
	Registro de Pontedeume.	

	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.98.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>102</b>
	<a href="#">Registro de Vigo nº 6.</a>	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.99.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>103</b>
	<a href="#">Registro de Eivissa nº 4.</a>	
	PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: NOTIFICACIÓN A ACREDORES POSTERIORES.	
<b>I.A.100.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>104</b>
	<a href="#">Registro de Navahermosa.</a>	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.101.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>105</b>
	<a href="#">Registro de Santa Cruz de la Palma.</a>	
	OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SEGURO DECENAL.	
<b>I.A.102.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>106</b>
	<a href="#">Registro de Eivissa nº 4.</a>	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.103.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>107</b>
	<a href="#">Registro de El Puerto de Santa María nº 1.</a>	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE PISOS O LOCALES.	
<b>I.A.104.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>108</b>
	<a href="#">Registro de Mérida nº 1.</a>	
	TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE.	
<b>I.A.105.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>109</b>
	<a href="#">Registro de Gandía nº 4.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	

<b>I.A.106.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>110</b>
	<a href="#">Registro de Barbate.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>I.A.107.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>110</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 2.</a>	
	PATRIA POTESTAD: CONFLICTO DE INTERESES.	
<b>I.A.108.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>112</b>
	<a href="#">Registro de Algete.</a>	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.	
<b>I.A.109.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>112</b>
	<a href="#">Registro de Málaga nº 12.</a>	
	SENTENCIA JUDICIAL DICTADA EN REBELDÍA: FIRMEZA.	
<b>I.A.110.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>113</b>
	<a href="#">Registro de Sevilla nº 6.</a>	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.	
<b>I.A.111.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>114</b>
	<a href="#">Registro de Vélez-Málaga nº 1.</a>	
	SEGREGACIÓN: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.	
<b>I.A.112.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>115</b>
	<a href="#">Registro de Mojácar.</a>	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.113.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>116</b>
	<a href="#">Registro de Vigo nº 1.</a>	
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.	
<b>I.A.114.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>117</b>
	<a href="#">Registro de Villajoyosa nº 1.</a>	
	HERENCIA: INSTITUCIÓN HEREDITARIA DEL CÓNYUGE CUANDO EXISTE DIVORCIO AL TIEMPO DEL FALLECIMIENTO DEL TESTADOR.	

<b>I.A.115.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>118</b>
	Registro de Madrid nº 23.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.	
<b>I.A.116.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>119</b>
	Registro de Madrid nº 3.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.	
<b>I.A.117.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>119</b>
	Registro de Madrid nº 43.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.	
<b>I.A.118.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>120</b>
	Registro de Madrid nº 37.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.	
<b>I.A.119.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>121</b>
	Registro de Madrid nº 37.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.	
<b>I.A.120.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>122</b>
	Registro de Madrid nº 4.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.	
<b>I.A.121.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>122</b>
	Registro de Madrid nº 9.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>I.A.122.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>123</b>
	Registro de Santa Fe nº 2.	
	CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.	
<b>B.</b>	<b>PEDRO ÁVILA NAVARRO</b>	
<b>I.B.1.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 01 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>125</b>
	DERECHO DE SUPERFICIE: PROBLEMAS EN LA IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA SOBRE LA QUE SE CONSTITUYE	

<b>I.B.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 01 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>125</b>
	MENORES E INCAPACITADOS: LA PARTICIÓN POR EL DEFENSOR JUDICIAL NECESITA APROBACIÓN JUDICIAL	
	HERENCIA: LA PARTICIÓN POR EL DEFENSOR JUDICIAL NECESITA APROBACIÓN JUDICIAL	
<b>I.B.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 01 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>126</b>
	PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUEDE PREVALECER LA PUBLICIDAD ERRÓNEA SOBRE EL CONTENIDO REAL DEL REGISTRO	
<b>I.B.4.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>126</b>
	DERECHO DE SUPERFICIE: PROBLEMAS EN LA IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA SOBRE LA QUE SE CONSTITUYE	
<b>I.B.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>126</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO ES ANOTABLE LA DEMANDA EN QUE NO SE EJERCITA UNA ACCIÓN REAL	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE ANOTARSE LA SENTENCIA DE CONDENA AL PAGO DE GASTOS DE COMUNIDAD	
<b>I.B.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>127</b>
	DOBLE INMATRICULACIÓN: INDICIOS DE SU EXISTENCIA A EFECTOS DEL ART. 209 LH	
<b>I.B.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>127</b>
	INMATRICULACIÓN: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR EN CASO DE DUDA SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA EN LOS DOS TÍTULOS	
<b>I.B.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>128</b>
	REANUDACIÓN DEL TRACTO: DENEGACIÓN EN UNA TRANSMISIÓN MERAMENTE INSTRUMENTAL	
<b>I.B.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>128</b>
	BALEARES: LA REVOCACIÓN DEL PACTO DE DEFINICIÓN IMPLICA RESTITUCIÓN DE LOS BIENES DONADOS	
<b>I.B.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>129</b>
	HERENCIA: TODOS LOS LEGITIMARIOS DEBEN CONCURRIR A LA ELEVACIÓN A PÚBLICO DEL CONTRATO OTORGADO POR EL CAUSANTE	



	HERENCIA: EL CONTADOR PARTIDOR NO PUEDE ELEVAR A PÚBLICO EL CONTRATO OTORGADO POR EL CAUSANTE	
<b>I.B.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>129</b>
	HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: POR PERSONA CASADA SOBRE «VIVIENDA HABITUAL»	
	VIVIENDA FAMILIAR: HIPOTECA POR PERSONA CASADA SOBRE «VIVIENDA HABITUAL»	
<b>I.B.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>130</b>
	TÍTULO INSCRIBIBLE: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA	
	TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA	
<b>I.B.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>130</b>
	MONTES: EL RETRACTO ADMINISTRATIVO PARA FINCAS COLINDANTES NO RIGE PARA TERRENO RÚSTICO-URBANO	
	GALICIA: EL RETRACTO ADMINISTRATIVO DE MONTES PARA FINCAS COLINDANTES NO RIGE PARA TERRENO RÚSTICO-URBANO	
<b>I.B.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>130</b>
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LICENCIA PARA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO SOBRE PARTE DE LA FINCA	
	REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: ES NECESARIA LICENCIA PARA TRAMITARLO SOBRE UNA PARTE DE LA FINCA	
<b>I.B.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>131</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>I.B.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>131</b>
	HIPOTECA: CLÁUSULAS CON TRASCENDENCIA REAL O SIN ELLA	
<b>I.B.17.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>132</b>
	ARRENDAMIENTO: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
<b>I.B.18.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2025. (BOE</b>	

	<b>DE 03 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>132</b>
	HIPOTECA: CANCELACIÓN: SI HAY NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS NO PUEDE CANCELARSE FUERA DEL PROCEDIMIENTO	
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: LA NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS NO PUEDE CANCELARSE POR CADUCIDAD	
<b>I.B.19.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>133</b>
	DOBLE INMATRICULACIÓN: CIERRE DEL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH POR INCOMPARECENCIA DE LOS INTERESADOS	
<b>I.B.20.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>133</b>
	REFERENCIA CATASTRAL: DUDAS JUSTIFICADAS SOBRE CORRESPONDENCIA CON LA FINCA REGISTRAL	
<b>I.B.21.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>134</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>I.B.22.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>134</b>
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN EN ANDALUCÍA	
<b>I.B.23.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>134</b>
	DONACIÓN: LA RESERVA DE LA FACULTAD DE DISPONER TIENE CARÁCTER REAL Y DEBE FIGURAR EN EL ACTA DE INSCRIPCIÓN	
<b>I.B.24.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>135</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: PROCEDENCIA DE EXPEDIENTE DEL EXPEDIENTE ART. 199 LH PARA DISIPAR DUDAS	
<b>I.B.25.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>135</b>
	PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUEDE PREVALECER LA PUBLICIDAD ERRÓNEA SOBRE EL CONTENIDO REAL DEL REGISTRO	
<b>I.B.26.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>136</b>
	CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN DE LA PACTADA EN UNA PERMUTA	
<b>I.B.27.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>136</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO JUSTIFICADAS EN LA	

	TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>I.B.28.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>137</b>
	ARRENDAMIENTO: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
<b>I.B.29.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>137</b>
	INMATRICULACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN COINCIDENTE CON LA DESCRIPCIÓN EN EL TÍTULO	
<b>I.B.30.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>137</b>
	IMPUESTOS: JUSTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN A EFECTOS DEL DE PLUS VALÍA MUNICIPAL	
<b>I.B.31.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>138</b>
	HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN: LOS LEGITIMARIOS DEL SEGUNDO CAUSANTE HAN DE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN DE LA HERENCIA DEL PRIMERO	
<b>I.B.32.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>138</b>
	PROPIEDAD HORIZONTAL: RECTIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE UN ELEMENTO	
<b>I.B.33.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>139</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>I.B.34.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>139</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: INSCRIPCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN SIN CANCELACIÓN DE CARGAS	
<b>I.B.35.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>139</b>
	PROPIEDAD HORIZONTAL: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS	
	INMATRICULACIÓN: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	
<b>I.B.36.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>140</b>

	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: «NUEVA DOCTRINA» SOBRE EMBARGO DE HERENCIA YACENTE	
	BIENES GANANCIALES: EMBARGO DE BIENES DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES EN LIQUIDACIÓN	
<b>I.B.37.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>140</b>
	BIENES GANANCIALES: LA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE LOS DOS CÓNYUGES	
	COMUNIDAD: LA DISOLUCIÓN SOBRE BIENES GANANCIALES REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE LOS DOS CÓNYUGES	
<b>I.B.38.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>141</b>
	ARRENDAMIENTO: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
<b>I.B.39.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>141</b>
	ARRENDAMIENTO: EL NÚMERO DE ARRENDAMIENTO DEBE ASIGNARSE POR EL REGISTRO COMPETENTE	
<b>I.B.40.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>141</b>
	EXPROPIACIÓN FORZOSA: NO PUEDE INSCRIBIRSE SIN PAGO DEL PRECIO FIJADO POR EL JURADO TERRITORIAL	
<b>I.B.41.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>142</b>
	HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: FALTA DE JUSTIFICACIÓN DE LAS RETENCIONES DEL CAPITAL PRESTADO	
	HIPOTECA: VENCIMIENTO ANTICIPADO: IRRELEVANCIA REGISTRAL DEL PACTADO POR FALTA DE INSCRIPCIÓN	
<b>I.B.42.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>142</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA ADJUDICACIÓN Y LA CANCELACIÓN DE CARGAS DEBEN INSCRIBIRSE SIMULTÁNEAMENTE	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL	
<b>I.B.43.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>143</b>
	ARRENDAMIENTO: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	

	PROPIEDAD HORIZONTAL: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
	ARRENDAMIENTO: EL NÚMERO DE REGISTRO ÚNICO DE ALQUILER NO ES POSIBLE PARA LOCALES	
<b>I.B.44.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>143</b>
	PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA POR ANTIGÜEDAD	
<b>I.B.45.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>144</b>
	PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA DICTADA EN PROCEDIMIENTO PENAL IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE DISPOSICIÓN POSTERIOR A ELLA	
<b>I.B.46.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 23 Y 24 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>144</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>I.B.47.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>145</b>
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: FALTA DE CORRESPONDENCIA DE LA FINCA SEGREGADA CON LA LICENCIA	
<b>I.B.48.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>145</b>
	OBRA NUEVA: IMPROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN POR ANTIGÜEDAD SOBRE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	
<b>I.B.49.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>146</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA POR CRÉDITO REFACCIONARIO: NO PUEDE HACERSE UNA VEZ CONCLUIDAS LAS OBRAS DE REFACCIÓN	
<b>I.B.50.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>146</b>
	TÍTULO INSCRIBIBLE: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA	
	TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA	
<b>I.B.51.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>147</b>
	ARRENDAMIENTO: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	



<b>I.B.52.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>147</b>
	RÉGIMEN MATRIMONIAL: LOS CÓNYUGES INDIOS NO PUEDEN ADQUIRIR «SEGÚN SU RÉGIMEN», QUE NO EXISTE	
	EXTRANJEROS: LOS CÓNYUGES INDIOS NO PUEDEN ADQUIRIR «SEGÚN SU RÉGIMEN», QUE NO EXISTE	
<b>I.B.53.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>147</b>
	INMATRICULACIÓN: FALTA DE NOTIFICACIONES EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 203 LH	
<b>I.B.54.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>148</b>
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL	
	SOCIEDAD ANÓNIMA: FUSIÓN: DEBE INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD PARA SEGUIR EL TRACTO SUCESIVO	
<b>I.B.55.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>148</b>
	ARRENDAMIENTO: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
<b>I.B.56.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>149</b>
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO	
<b>I.B.57.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>149</b>
	SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA	
	TÍTULO INSCRIBIBLE: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA	
<b>I.B.58.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>149</b>
	USUFRUCTO ACRECIMIENTO DEL USUFRUCTO CONJUNTO Y SUCESIVO	
<b>I.B.59.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>150</b>
	SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA	

	TÍTULO INSCRIBIBLE: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA	
	USUFRUCTO: SU CONSTITUCIÓN POR RESERVA REQUIERE INSCRIPCIÓN DE LA DISPOSICIÓN	
<b>I.B.60.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>150</b>
	CALIFICACIÓN REGISTRAL: NO PROCEDE LA CALIFICACIÓN DE UN TÍTULO HASTA EL DESPACHO DE LOS DOCUMENTOS PREVIOS	
	PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUEDE PREVALECER LA PUBLICIDAD ERRÓNEA SOBRE EL CONTENIDO REAL DEL REGISTRO	
<b>I.B.61.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>151</b>
	INMATRICULACIÓN: LAS DUDAS SOBRE SI LA FINCA ESTÁ INSCRITA PUEDEN RESOLVERSE POR EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH	
<b>I.B.62.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>151</b>
	ANTICRESIS: POSIBILIDAD DE CONSTITUIRLA SOBRE UNA CUOTA DE LA FINCA	
<b>I.B.63.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>151</b>
	HERENCIA: LA LEGÍTIMA ES «PARS BONORUM» Y EL LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN Y ENTREGA DE LEGADOS	
	HERENCIA: PARTICIÓN POR CON FACULTAD CADUCADA DE PAGO DE LEGÍTIMAS EN METÁLICO	
<b>I.B.64.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>152</b>
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DE FINCA INSCRITA CON CARÁCTER GANANCIAL DE PERSONA SOLTERA	
<b>I.B.65.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>152</b>
	REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: DEBER HACERSE POR EL EXPEDIENTE NOTARIAL DEL ART. 208 LH	
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESITA CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL	
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DEBIDA A ERROR DEL REGISTRO REQUIERE ACUERDO DE INTERESADOS Y REGISTRADOR	
<b>I.B.66.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>153</b>
	OBRA NUEVA: DECLARACIÓN SOBRE UN ELEMENTO PRIVATIVO DE UN COMPLEJO INMOBILIARIO	

	PROPIEDAD HORIZONTAL: OBRA NUEVA SOBRE UN ELEMENTO PRIVATIVO DE UN COMPLEJO INMOBILIARIO	
<b>I.B.67.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>154</b>
	EXPEDIENTE DE DOMINIO: IMPROCEDENCIA DE ENGLOBAR UNA SUPERFICIE ADICIONAL	
<b>I.B.68.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>154</b>
	PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA DICTADA EN PROCEDIMIENTO PENAL IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE DISPOSICIÓN POSTERIOR A ELLA	
<b>I.B.69.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>154</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE EMBARGARSE EL 50% DE UN CÓNYUGE SOBRE FINCA GANANCIAL	
	BIENES GANANCIALES: NO PUEDE EMBARGARSE EL 50% DE UN CÓNYUGE SOBRE FINCA GANANCIAL	
<b>I.B.70.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>155</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD SEGÚN EL ART. 210.1.8 LH	
<b>I.B.71.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>155</b>
	CANCELACIÓN: PROCEDE LA DE DERECHOS PERSONALES INSCRITOS	
	ACTOS INSCRIBIBLES: NO LO SON LAS MERAS OBLIGACIONES SIN TRASCENDENCIA REAL	
<b>I.B.72.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>155</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>I.B.73.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>156</b>
	HIPOTECA: SUBROGACIÓN: VARIOS REQUISITOS EN SU INSCRIPCIÓN	
<b>I.B.74.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 10 Y 11 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>157</b>
	ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
<b>I.B.75.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>159</b>

	PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA POR ANTIGÜEDAD	
<b>I.B.76.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>159</b>
	HERENCIA: CORRECCIÓN DE LA DISCRIMINACIÓN DE LAS HIJAS EN DERECHO ARGELINO Y REPRESENTACIÓN	
	EXTRANJEROS: CORRECCIÓN DE LA DISCRIMINACIÓN DE LAS HIJAS EN DERECHO ARGELINO Y REPRESENTACIÓN	
	REPRESENTACIÓN: CORRECCIÓN DE LA DISCRIMINACIÓN DE LAS HIJAS EN DERECHO ARGELINO Y REPRESENTACIÓN	
<b>I.B.77.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>160</b>
	HIPOTECA: TITULARIDAD POR CUOTAS Y TITULARIDAD MANCOMUNADA	
<b>I.B.78.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>160</b>
	HERENCIA: ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES	
	HERENCIA: ES NECESARIA COPIA AUTORIZADA DEL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS	
	INMATRICULACIÓN: ES NECESARIO ACREDITAR DOS TRANSMISIONES SUCESIVAS (ART. 205 LH)	
<b>I.B.79.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>161</b>
	HIPOTECA: CARÁCTER PERSONAL DEL PACTO DE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS	
<b>I.B.80.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>161</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
	GEORREFERENCIACIÓN: IMPROCEDENCIA DEL CORREO ELECTRÓNICO PARA LAS ALEGACIONES AL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
	ACTOS INSCRIBIBLES: PROCEDE LA CANCELACIÓN DE MERAS OBLIGACIONES SIN TRASCENDENCIA REAL	
<b>I.B.81.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>162</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>I.B.82.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>162</b>
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO TIENE QUE NOTIFICARSE EL	

	PROCEDIMIENTO A LOS DERECHOS POSTERIORES A LA NOTA MARGINAL	
<b>I.B.83.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 15 Y 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>163</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
	INMATRICULACIÓN: NO ES ADMISIBLE UNA SUPERFICIE DISTINTA DE LA DEL ARCHIVO GML	
<b>I.B.84.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>164</b>
	OBRA NUEVA: DECLARACIÓN DE MODIFICACIONES QUE RESULTA DE LA DESCRIPCIÓN FINAL	
	OBRA NUEVA: EXONERACIÓN DEL SEGURO DECENAL	
<b>I.B.85.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>164</b>
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: CUESTIONES VARIAS SOBRE SUPERFICIES, LICENCIA Y CUOTAS	
<b>I.B.86.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>165</b>
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: FALTA DE TRACTO ENTRE EL CONTENIDO DE UNA SENTENCIA Y EL DEMANDANTE	
	TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA	
	IMPUESTOS: NECESARIA ACREDITACIÓN DE LAS OBLIGACIONES FISCALES	
<b>I.B.87.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 16 Y 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>166</b>
	ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
<b>I.B.88.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>167</b>
	HERENCIA: INEXISTENCIA DE CONFLICTO DE INTERESES EN ADJUDICACIONES PRO INDIVISO	
<b>I.B.89.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>167</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL	
<b>I.B.90.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE</b>	



	<b>07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>168</b>
	BIENES GANANCIALES: EN PROCEDIMIENTO CONTRA ELLOS DEBE DEMANDARSE A LOS DOS CÓNYUGES	
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EN PROCEDIMIENTO CONTRA ELLOS DEBE DEMANDARSE A LOS DOS CÓNYUGES	
	DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA	
<b>I.B.91.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>168</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA: PROCEDE SI SE PRESENTA EL DÍA DEL VENCIMIENTO ANTES DE LAS 24 HORAS	
<b>I.B.92.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>169</b>
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NULIDAD POR INCUMPLIMIENTO DE LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO	
<b>I.B.93.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>169</b>
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL	
<b>I.B.94.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>169</b>
	HERENCIA: LA DISPOSICIÓN EN FAVOR DEL CÓNYUGE NO PUEDE CONSIDERARSE REVOCADA POR EL DIVORCIO	
<b>I.B.95.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b> .....	<b>170</b>
	CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN DE LA PACTADA EN CONTRATOS DISTINTOS DE LA COMPRAVENTA	
<b>II.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL</b>	
<b>II.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>172</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDE PRESENTARSE EN EL REGISTRO MERCANTIL EL REQUERIMIENTO DE ELLAS A UNA SOCIEDAD	
<b>II.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>172</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: QUÓRUM ESTATUTARIO PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN	
<b>II.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b> .....	<b>172</b>

	SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: CORRECCIÓN DE ERRORES POR INSTANCIA INCORPORADA A LA ESCRITURA	
	DERECHO NOTARIAL: CORRECCIÓN DE ERRORES POR INSTANCIA INCORPORADA A LA ESCRITURA	
<b>II.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>173</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: OBJETO SOCIAL: ESTÁ SUFICIENTEMENTE DELIMITADO EL DE GESTIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN OTRAS ENTIDADES	
	SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: REMUNERACIÓN DE CONSEJEROS EJECUTIVOS, ESTATUTOS Y CONTRATO CON EL CONSEJO, S. 26.02.2018	
	SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: REMUNERACIÓN DE CONSEJEROS POR SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL	
<b>II.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>174</b>
	SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: SUPUESTOS DE DENEGACIÓN POR OPINIÓN DESFAVORABLE DEL AUDITOR	
<b>II.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>174</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: SUSPENSIÓN DEL DEPÓSITO POR LITISPENDENCIA SOBRE NOMBRAMIENTO DE AUDITOR	
<b>II.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>174</b>
	REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: DENEGACIÓN Y RESERVA DE DENOMINACIONES SOCIALES	
<b>II.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>175</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: OBJETO SOCIAL: ESTÁ SUFICIENTEMENTE DELIMITADO EL DE GESTIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN OTRAS ENTIDADES	
	SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: REMUNERACIÓN DE CONSEJEROS EJECUTIVOS, ESTATUTOS Y CONTRATO CON EL CONSEJO, S. 26.02.2018	
	SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: REMUNERACIÓN DE CONSEJEROS POR SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL	
<b>II.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>175</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: CUESTIONES VARIAS: OBJETO SOCIAL, DENOMINACIÓN, DOMICILIO, UNIPERSONALIDAD	
<b>II.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>176</b>
	REGISTRO DE BIENES MUEBLES: LA PROPIEDAD INTELECTUAL NO	

	ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN EN ÉL	
<b>II.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>176</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: PARTICIPACIONES: LA PRENDA NO ES INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES	
<b>II.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>177</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: REPRESENTACIÓN: LA CONFERIDA EN DOS ESCRITURAS DEBE INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO DE LA PODERDANTE	
<b>II.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>177</b>
	SOCIEDAD PROFESIONAL: OBJETO SOCIAL: DEBE DEFINIRSE CLARAMENTE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL EN QUE CONSISTE	
<b>II.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).</b>	<b>178</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA RENUNCIA DEL ADMINISTRADOR SOLIDARIO DEBE NOTIFICARSE A LA SOCIEDAD	
	DERECHO NOTARIAL: REQUISITOS DE LA NOTIFICACIÓN FEHACIENTE SEGÚN EL ART. 202 RN	
	SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA RENUNCIA DEL ADMINISTRADOR SOLIDARIO EXIGE CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL	
<b>II.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>178</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS: SU FORMALIZACIÓN REQUIERE ESCRITURA PÚBLICA	
<b>II.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>179</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA	
<b>II.17.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).</b>	<b>179</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PROCEDE EL CIERRE DEL REGISTRO CUANDO NO HAN SIDO FORMULADAS	
<b>III.</b>	<b>NOVEDADES LEGISLATIVAS</b>	
<b>III.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE 3 DE JULIO DE 2025, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, del Departamento de Justicia y Calidad Democrática, por la que se convoca concurso ordinario n.º 322 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. (BOE 14/07/2025)</b>	<b>181</b>

III.2.	<b>RESOLUCIÓN DE 3 DE JULIO DE 2025</b> , de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca concurso ordinario n.º 322, para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. (BOE 14/07/2025) ....	181
III.3.	<b>RESOLUCIÓN JUS/2634/2025, DE 3 DE JULIO</b> , por la que se convoca el concurso ordinario núm. 322 para proveer registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles vacantes. (DOGC 14/07/2025) .....	181
III.3.	<b>RESOLUCIÓ JUS/2634/2025, DE 3 DE JULIOL</b> , per la qual es convoca el concurs ordinari núm. 322 per proveir registres de la propietat, mercantils i de béns mobles vacants. (DOGC 14/07/2025) .....	181
III.4.	<b>ANUNCIO</b> por el que se somete a información pública el Proyecto de decreto de desarrollo reglamentario del Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante, y del Registro de personas grandes tenedoras. (DOGC 09/07/2025)	181
III.4.	<b>ANUNCI</b> pel qual se sotmet a informació pública el Projecte de decret de desplegament reglamentari del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, i del Registre de persones grans tenidors. (DOGC 09/07/2025) .....	181

#### **IV. ACTIVIDAD DEL DECANATO**

NEWSLETTER. MAYO - JUNIO 2025 .....	183
-------------------------------------	-----

***I.***

***RESOLUCIONES DE LA  
DGSJFP EN MATERIA CIVIL  
E HIPOTECARIA***

***Basilio Javier Aguirre Fernández  
Pedro Ávila Navarro***

---

## **I.A. BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ**

### **I.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 01 DE JULIO DE 2025).**

#### **Registro de Villena.**

#### **DERECHO DE SUPERFICIE: CONSTITUIDO SOBRE PARTE DE UNA FINCA REGISTRAL.**

Se analiza un caso de un derecho de superficie que se constituye sobre varias fincas registrales y sobre parte de otra.

En primer lugar, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo sobre la posibilidad de constituir un derecho de superficie sobre parte de una finca registral, así como la delimitación de la porción sobre la que recae el derecho. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2019, afirmó que «tiene declarado este Centro Directivo (Resoluciones de 16 de diciembre de 1994, 3 de abril de 2002 y 16 de junio de 2012, entre otras) que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptibles de aprovechamiento independiente de un inmueble y que lo anterior no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce -reales o personales- concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen.

En el caso que nos ocupa el derecho de superficie se constituye íntegramente sobre tres fincas registrales (25.558, 25.575 y 25.576) y sobre parte de las registrales 3.002, 5.087, 15.881 y 25.564. Las tres primeras, junto con la registral 3.002 forman parte de la parcela 37 del polígono 28. Y las tres restantes se corresponden con la parcela 11 del mismo polígono. La delimitación de la porción de finca sobre la que se constituye el derecho de superficie se encuentra determinada en el título con la incorporación de plano georreferenciado y un listado de coordenadas de los que resulta la ubicación de la porción sobre la que se constituye el derecho, si bien, referido a la totalidad de las parcelas catastrales citadas, dada la correspondencia parcial de las referidas fincas en la forma que se ha expuesto. En principio, ello se haría con pleno respeto al principio de especialidad registral, bastando la constancia del mero listado de coordenadas, sin necesidad de ser aportada tal georreferenciación en un concreto formato GML ni que la misma venga suscrita por técnico; dicho plano georreferenciado parte del título público presentado a inscripción, cumpliendo, por tanto, con las exigencias del principio de titulación pública.

Como señala la registradora en su informe, tales fincas no tienen incorporada su referencia catastral y que la manifestación de correspondencia que se efectúa en el título no puede determinar por sí sola la incorporación de la referencia catastral si el registrador no aprecia tal correspondencia. La claridad con la que se pronuncia el art. 44 de la Ley del Catastro no deja lugar a interpretación alguna sobre la posibilidad de inscribir el documento, aunque no se haya aportado documento acreditativo de la referencia catastral, circunstancia esta que en ningún caso puede considerarse defecto que impida la inscripción, como ya ha tenido ocasión de afirmar esta Direc-

ción General (cfr. Resolución 7 de agosto de 2006). Como tampoco puede constituir un obstáculo que para determinar la porción de finca sobre la que se constituye el derecho se utilice un plano georreferenciado en relación a una parcela catastral cuya correspondencia con varias registrales se afirma.

De estos datos de hecho, es evidente que resulta contradictorio con la descripción literaria de la finca que el derecho de superficie se constituya sobre una porción de territorio mayor que la que se encuentra comprendida dentro de los linderos de la finca que contienen la extensión superficial consignada en el Registro. Como ha afirmado este Centro Directivo uno de los principios fundamentales del sistema registral es el de folio real, según el cual el Registro se lleva por fincas abriendo a cada una el número registral correspondiente (cfr. artículos 8.1.º y 243 de la Ley Hipotecaria), lo que exige su plena identificación y descripción (cfr. Resolución de 7 de junio de 2012). Por tanto, constando en el Registro la extensión superficial de una finca y cuando a juicio del registrador no queda acreditada la correspondencia de la finca con la parcela catastral cuya correspondencia se afirma en el título (cfr. Resoluciones de 18 de octubre y 12 de noviembre de 2012 y 21 de enero de 2014), el intento de constituir el derecho de superficie sobre una porción de territorio superior a la consignada en la descripción literaria de la finca sobre la que se constituye supondría el intento de aplicar el folio de la finca a una porción de territorio colindante a la misma no comprendida en el referido folio.

No puede afirmarse que estemos en presencia de un negocio equiparable al de parcelación urbanística si se tiene en cuenta que la constitución de un derecho de superficie en los términos expresados, aunque implique una división del aprovechamiento de las fincas sobre que se constituye, carece de carácter permanente pues viene determinado por la duración temporal del derecho. Y, sobre todo, no existe actividad de urbanización o edificación ni indicio alguno que permita afirmar que puede generarse un núcleo de población, supuesto que requeriría la exigencia de una licencia de parcelación, conforme a la normativa autonómica aplicable, y que legitimaría la actuación del registrador de exigir su acreditación para la práctica de la inscripción solicitada.

No encontrándose la constitución del derecho de superficie entre los supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica previstos en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, esta previa georreferenciación solamente será exigible cuando existan dudas de que la porción de finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho se ubique efectivamente en la finca registral. La circunstancia de ubicarse las coordenadas aportadas en los límites de la parcela o aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si las mismas pueden extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico. En el caso de este expediente, la registradora no ha explicitado en su calificación las dudas de que la porción georreferenciada de finca pueda extralimitarse de la finca registral, más allá de que el plano georreferenciado incorporado al título se hace en referencia a la parcela catastral cuya correspondencia se afirma con la finca registral, pero sin que pueda establecerse la necesaria identidad entre ésta y aquélla.

#### **I.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 01 DE JULIO**



DE 2025).

**Registro de Villena.**

**DERECHO DE SUPERFICIE: CONSTITUIDO SOBRE PARTE DE UNA FINCA REGISTRAL.**

Se analiza un caso de un derecho de superficie que se constituye sobre varias fincas registrales y sobre parte de otra.

En primer lugar, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo sobre la posibilidad de constituir un derecho de superficie sobre parte de una finca registral, así como la delimitación de la porción sobre la que recae el derecho. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2019, afirmó que «tiene declarado este Centro Directivo (Resoluciones de 16 de diciembre de 1994, 3 de abril de 2002 y 16 de junio de 2012, entre otras) que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptibles de aprovechamiento independiente de un inmueble y que lo anterior no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce -reales o personales- concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen.

En el caso que nos ocupa la delimitación de la porción de finca sobre la que se constituye el derecho de superficie se encuentra claramente determinada en el título con la incorporación de plano georreferenciado y un listado de coordenadas de los que resulta la ubicación de la porción sobre la que se constituye el derecho, con pleno respeto al principio de especialidad registral, bastando la constancia del mero listado de coordenadas, sin necesidad de ser aportada tal georreferenciación en un concreto formato GML ni que la misma venga suscrita por técnico.

Como señala la registradora en su informe, tales fincas no tienen incorporada su referencia catastral y que la manifestación de correspondencia que se efectúa en el título no puede determinar por sí sola la incorporación de la referencia catastral si el registrador no aprecia tal correspondencia. La claridad con la que se pronuncia el art. 44 de la Ley del Catastro no deja lugar a interpretación alguna sobre la posibilidad de inscribir el documento, aunque no se haya aportado documento acreditativo de la referencia catastral, circunstancia esta que en ningún caso puede considerarse defecto que impida la inscripción, como ya ha tenido ocasión de afirmar esta Dirección General (cfr. Resolución 7 de agosto de 2006). Como tampoco puede constituir un obstáculo que para determinar la porción de finca sobre la que se constituye el derecho se utilice un plano georreferenciado en relación a una parcela catastral cuya correspondencia con varias registrales se afirma.

De estos datos de hecho, es evidente que resulta contradictorio con la descripción literaria de la finca que el derecho de superficie se constituya sobre una porción de territorio mayor que la que se encuentra comprendida dentro de los linderos de la finca que contienen la extensión superficial consignada en el Registro. Como ha afirmado este Centro Directivo uno de los principios fundamentales del sistema registral es el de folio real, según el cual el Registro se lleva por fincas abriendo a cada

una el número registral correspondiente (cfr. artículos 8.1.º y 243 de la Ley Hipotecaria), lo que exige su plena identificación y descripción (cfr. Resolución de 7 de junio de 2012). Por tanto, constando en el Registro la extensión superficial de una finca y cuando a juicio del registrador no queda acreditada la correspondencia de la finca con la parcela catastral cuya correspondencia se afirma en el título (cfr. Resoluciones de 18 de octubre y 12 de noviembre de 2012 y 21 de enero de 2014), el intento de constituir el derecho de superficie sobre una porción de territorio superior a la consignada en la descripción literaria de la finca sobre la que se constituye supondría el intento de aplicar el folio de la finca a una porción de territorio colindante a la misma no comprendida en el referido folio.

No puede afirmarse que estemos en presencia de un negocio equiparable al de parcelación urbanística si se tiene en cuenta que la constitución de un derecho de superficie en los términos expresados, aunque implique una división del aprovechamiento de las fincas sobre que se constituye, carece de carácter permanente pues viene determinado por la duración temporal del derecho. Y, sobre todo, no existe actividad de urbanización o edificación ni indicio alguno que permita afirmar que puede generarse un núcleo de población, supuesto que requeriría la exigencia de una licencia de parcelación, conforme a la normativa autonómica aplicable, y que legitimaría la actuación del registrador de exigir su acreditación para la práctica de la inscripción solicitada.

Por tanto, teniendo en cuenta lo dispuesto en los fundamentos precedentes, debe entenderse que no procede su inscripción en cuanto a las registrales 15.460 y 25.562, en cuanto que el recurso se reduce exclusivamente a éstas, siendo necesario que se identifiquen, de manera separada para cada una de ellas, la porción concreta de finca sobre la que se constituye el derecho mediante la aportación de sus coordenadas georreferenciadas, sin perjuicio de la posibilidad de exigir la inscripción de sus respectivas representaciones gráficas en caso de existir dudas de que la futura edificación se extralimite o rebase los límites de cada una de las fincas.

### **I.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 01 DE JULIO DE 2025).**

#### **Registro de Villena.**

#### **DERECHO DE SUPERFICIE: CONSTITUIDO SOBRE PARTE DE UNA FINCA REGISTRAL.**

Se analiza un caso de un derecho de superficie que se constituye sobre varias fincas registrales y sobre parte de otra.

En primer lugar, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo sobre la posibilidad de constituir un derecho de superficie sobre parte de una finca registral, así como la delimitación de la porción sobre la que recae el derecho. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2019, afirmó que «tiene declarado este Centro Directivo (Resoluciones de 16 de diciembre de 1994, 3 de abril de 2002 y 16 de junio de 2012, entre otras) que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptibles de aprovechamiento independiente de

un inmueble y que lo anterior no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce -reales o personales- concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen.

En el caso que nos ocupa la delimitación de la porción de finca sobre la que se constituye el derecho de superficie se encuentra claramente determinada en el título con la incorporación de plano georreferenciado y un listado de coordenadas de los que resulta la ubicación de la porción sobre la que se constituye el derecho, con pleno respeto al principio de especialidad registral, bastando la constancia del mero listado de coordenadas, sin necesidad de ser aportada tal georreferenciación en un concreto formato GML ni que la misma venga suscrita por técnico.

Como señala la registradora en su informe, tales fincas no tienen incorporada su referencia catastral y que la manifestación de correspondencia que se efectúa en el título no puede determinar por sí sola la incorporación de la referencia catastral si el registrador no aprecia tal correspondencia. La claridad con la que se pronuncia el art. 44 de la Ley del Catastro no deja lugar a interpretación alguna sobre la posibilidad de inscribir el documento, aunque no se haya aportado documento acreditativo de la referencia catastral, circunstancia esta que en ningún caso puede considerarse defecto que impida la inscripción, como ya ha tenido ocasión de afirmar esta Dirección General (cfr. Resolución 7 de agosto de 2006). Como tampoco puede constituir un obstáculo que para determinar la porción de finca sobre la que se constituye el derecho se utilice un plano georreferenciado en relación a una parcela catastral cuya correspondencia con varias registrales se afirma.

En base a lo anterior, debemos señalar que la registral 23.405 consta con una cabida inscrita de 165.288 metros cuadrados, constituyéndose el derecho de superficie sobre una porción de la misma de 171.654 metros cuadrados, que se corresponden, según el plano georreferenciado que se incorpora al título, íntegramente con la parcela 28 del polígono 28 y parcialmente con la parcela 27 del mismo polígono, hallándose separadas ambas parcelas por un barranco, según resulta de la cartografía catastral. Es evidente que resulta contradictorio con la descripción literaria de la finca que el derecho de superficie se constituya sobre una porción de territorio mayor que la que se encuentra comprendida dentro de los linderos de la finca que contienen la extensión superficial consignada en el Registro. Como ha afirmado este Centro Directivo uno de los principios fundamentales del sistema registral es el de folio real, según el cual el Registro se lleva por fincas abriendo a cada una el número registral correspondiente (cfr. artículos 8.1.º y 243 de la Ley Hipotecaria), lo que exige su plena identificación y descripción (cfr. Resolución de 7 de junio de 2012). Por tanto, constando en el Registro la extensión superficial de una finca y cuando a juicio del registrador no queda acreditada la correspondencia de la finca con la parcela catastral cuya correspondencia se afirma en el título (cfr. Resoluciones de 18 de octubre y 12 de noviembre de 2012 y 21 de enero de 2014), el intento de constituir el derecho de superficie sobre una porción de territorio superior a la consignada en la descripción literaria de la finca sobre la que se constituye supondría el intento de aplicar el folio de la finca a una porción de territorio colindante a la misma no comprendida en el referido folio.

No puede afirmarse que estemos en presencia de un negocio equiparable al de parcelación urbanística si se tiene en cuenta que la constitución de un derecho de superficie en los términos expresados, aunque implique una división del aprovechamiento de las fincas sobre que se constituye, carece de carácter permanente pues viene determinado por la duración temporal del derecho. Y, sobre todo, no existe actividad de urbanización o edificación ni indicio alguno que permita afirmar que puede generarse un núcleo de población, supuesto que requeriría la exigencia de una licencia de parcelación, conforme a la normativa autonómica aplicable, y que legitimaría la actuación del registrador de exigir su acreditación para la práctica de la inscripción solicitada.

**I.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 01 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Valladolid nº 2.**

**HERENCIA: PARTICIÓN CON INTERVENCIÓN DE UN DEFENSOR JUDICIAL.**

No constando la oportuna exención en el auto de nombramiento del defensor judicial, es necesaria la aprobación judicial de la partición.

El recurso ha de ceñirse exclusivamente a los documentos presentados en tiempo y en forma; razón por la que no puede ahora valorarse si la aportación, con el escrito de recurso, del decreto de aprobación de la partición de fecha 9 de abril de 2024 es suficiente para la subsanación del defecto impugnado. Y es que, en aplicación de dos preceptos legales antes transcritos, es constante doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

Y por lo que respecta a la cuestión de fondo del recurso, hay que estar a lo dispuesto en el artículo 1060 del Código Civil Español, que dispone lo siguiente: «(...) El defensor judicial designado para representar a un menor en una partición, deberá obtener la aprobación de la autoridad judicial, si el Letrado de la Administración de Justicia no hubiera dispuesto otra cosa al hacer el nombramiento (...)». En el decreto de nombramiento, se designó al defensor judicial para la práctica de las operaciones particionales de los bienes dejados por los padres de don A. R. R. a éste; pero no hay declaración alguna de dispensa de la aprobación judicial posterior de la partición, sino que, por contra, ésta es exigida específicamente. Además, el notario advierte expresamente sobre este extremo en la escritura objeto de calificación.

**I.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 01 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 39.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL.**

No cabe acceder a la cancelación de una hipoteca si no presta su consentimiento el actual titular registral.

El principio de legitimación impone la presunción de que los asientos del Registro son exactos y válidos, considerando al titular registral como legitimado para actuar en los ámbitos judicial y extrajudicial; en íntima conexión con el anterior, el principio de tracto sucesivo impide que acceda al Registro ningún título relativo a un derecho en el que no haya tenido intervención el titular del mismo. En particular, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria prohíbe la cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas si no es por sentencia contra la que no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.

La circunstancia de que la publicidad registral, en forma de nota simple informativa, no reflejara de forma precisa la extensión de las citadas hipotecas, no es causa legal para cancelarlas en cuanto al 7,586% objeto del contrato de compraventa, pues, de conformidad con los principios señalados, la cancelación sólo puede practicarse por las causas y con los requisitos que a estos efectos establecen la Ley y el Reglamento Hipotecario, entre las cuales no se encuentra la circunstancia de que dichas hipotecas no se hayan reflejado en la nota informativa expedida.

**I.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).****Registro de Villena.****DERECHO DE SUPERFICIE: CONSTITUIDO SOBRE PARTE DE UNA FINCA REGISTRAL.**

Se analiza un caso de un derecho de superficie que se constituye sobre varias fincas registrales y sobre parte de otra.

En primer lugar, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo sobre la posibilidad de constituir un derecho de superficie sobre parte de una finca registral, así como la delimitación de la porción sobre la que recae el derecho. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2019, afirmó que «tiene declarado este Centro Directivo (Resoluciones de 16 de diciembre de 1994, 3 de abril de 2002 y 16 de junio de 2012, entre otras) que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptibles de aprovechamiento independiente de un inmueble y que lo anterior no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce -reales o personales- concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen.

En el caso que nos ocupa la delimitación de la porción de finca sobre la que

se constituye el derecho de superficie se encuentra claramente determinada en el título con la incorporación de plano georreferenciado y un listado de coordenadas de los que resulta la ubicación de la porción sobre la que se constituye el derecho, con pleno respeto al principio de especialidad registral, bastando la constancia del mero listado de coordenadas, sin necesidad de ser aportada tal georreferenciación en un concreto formato GML ni que la misma venga suscrita por técnico.

No puede afirmarse que estemos en presencia de un negocio equiparable al de parcelación urbanística si se tiene en cuenta que la constitución de un derecho de superficie en los términos expresados, aunque implique una división del aprovechamiento de las fincas sobre que se constituye, carece de carácter permanente pues viene determinado por la duración temporal del derecho. Y, sobre todo, no existe actividad de urbanización o edificación ni indicio alguno que permita afirmar que puede generarse un núcleo de población, supuesto que requeriría la exigencia de una licencia de parcelación, conforme a la normativa autonómica aplicable, y que legitimaría la actuación del registrador de exigir su acreditación para la práctica de la inscripción solicitada.

En el caso de este expediente, la registradora no ha explicitado en su calificación las dudas de que la porción georreferenciada de finca pueda extralimitarse de la finca registral, más allá de que el plano georreferenciado incorporado al título se hace en referencia a la parcela catastral cuya correspondencia se afirma con la finca registral, pero sin que pueda establecerse la necesaria identidad entre ésta y aquélla. Debe recordarse que las dudas del registrador sobre una posible extralimitación de la finca deben motivarse de forma clara y suficiente en la nota de calificación. Sin embargo, las razones y motivos que justifican las dudas de identidad manifestadas por la registradora son señaladas en el informe emitido en defensa de la nota de calificación. 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.

Constando en el Registro la extensión superficial de una finca y cuando a juicio del registrador no queda acreditada la correspondencia de la finca con la parcela catastral cuya correspondencia se afirma en el título (cfr. Resoluciones de 18 de octubre y 12 de noviembre de 2012 y 21 de enero de 2014), el intento de constituir el derecho de superficie sobre una porción de territorio superior a la consignada en la descripción literaria de la finca sobre la que se constituye supondría el intento de aplicar el folio de la finca a una porción de territorio colindante a la misma no comprendida en el referido folio, además de implicar una extralimitación de la futura edificación ejecutada en ejercicio del derecho constituido, que es precisamente lo que se quiere evitar mediante la incorporación de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación en las declaraciones de obra nueva, conforme a lo indicado en los anteriores fundamentos.

#### **I.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Villena.**



**DERECHO DE SUPERFICIE: CONSTITUIDO SOBRE PARTE DE UNA FINCA REGISTRAL.**

Se analiza un caso de un derecho de superficie que se constituye sobre varias fincas registrales y sobre parte de otra.

En primer lugar, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo sobre la posibilidad de constituir un derecho de superficie sobre parte de una finca registral, así como la delimitación de la porción sobre la que recae el derecho. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2019, afirmó que «tiene declarado este Centro Directivo (Resoluciones de 16 de diciembre de 1994, 3 de abril de 2002 y 16 de junio de 2012, entre otras) que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptibles de aprovechamiento independiente de un inmueble y que lo anterior no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce -reales o personales- concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen.

En el caso que nos ocupa la delimitación de la porción de finca sobre la que se constituye el derecho de superficie se encuentra claramente determinada en el título con la incorporación de plano georreferenciado y un listado de coordenadas de los que resulta la ubicación de la porción sobre la que se constituye el derecho, con pleno respeto al principio de especialidad registral, bastando la constancia del mero listado de coordenadas, sin necesidad de ser aportada tal georreferenciación en un concreto formato GML ni que la misma venga suscrita por técnico.

No puede afirmarse que estemos en presencia de un negocio equiparable al de parcelación urbanística si se tiene en cuenta que la constitución de un derecho de superficie en los términos expresados, aunque implique una división del aprovechamiento de las fincas sobre que se constituye, carece de carácter permanente pues viene determinado por la duración temporal del derecho. Y, sobre todo, no existe actividad de urbanización o edificación ni indicio alguno que permita afirmar que puede generarse un núcleo de población, supuesto que requeriría la exigencia de una licencia de parcelación, conforme a la normativa autonómica aplicable, y que legitimaría la actuación del registrador de exigir su acreditación para la práctica de la inscripción solicitada.

En el caso de este expediente, la registradora no ha explicitado en su calificación las dudas de que la porción georreferenciada de finca pueda extralimitarse de la finca registral, más allá de que el plano georreferenciado incorporado al título se hace en referencia a la parcela catastral cuya correspondencia se afirma con la finca registral, pero sin que pueda establecerse la necesaria identidad entre ésta y aquélla. Debe recordarse que las dudas del registrador sobre una posible extralimitación de la finca deben motivarse de forma clara y suficiente en la nota de calificación. Sin embargo, las razones y motivos que justifican las dudas de identidad manifestadas por la registradora son señaladas en el informe emitido en defensa de la nota de calificación. 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 cali-



ficación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos.

Por tanto, no estando justificadas las dudas, la calificación no puede mantenerse en este punto respecto de la registral 3.952 y el recurso debe estimarse; sin embargo, debe resolverse que no es inscribible el documento en cuanto a la registral 52.436, sin perjuicio de la posibilidad de lograr su inscripción previa rectificación de la descripción literaria de la extensión superficial de la finca y simultánea inscripción de su representación gráfica georreferenciada a través de los procedimientos regulados en los artículos 199 ó 201 de la Ley Hipotecaria.

#### **I.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Villena.**

##### **DERECHO DE SUPERFICIE: CONSTITUIDO SOBRE PARTE DE UNA FINCA REGISTRAL.**

Se analiza un caso de un derecho de superficie que se constituye sobre varias fincas registrales y sobre parte de otra.

En primer lugar, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo sobre la posibilidad de constituir un derecho de superficie sobre parte de una finca registral, así como la delimitación de la porción sobre la que recae el derecho. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2019, afirmó que «tiene declarado este Centro Directivo (Resoluciones de 16 de diciembre de 1994, 3 de abril de 2002 y 16 de junio de 2012, entre otras) que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptibles de aprovechamiento independiente de un inmueble y que lo anterior no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce -reales o personales- concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen.

En el caso que nos ocupa la delimitación de la porción de finca sobre la que se constituye el derecho de superficie se encuentra claramente determinada en el título con la incorporación de plano georreferenciado y un listado de coordenadas de los que resulta la ubicación de la porción sobre la que se constituye el derecho, con pleno respeto al principio de especialidad registral, bastando la constancia del mero listado de coordenadas, sin necesidad de ser aportada tal georreferenciación en un concreto formato GML ni que la misma venga suscrita por técnico.

No puede afirmarse que estemos en presencia de un negocio equiparable al de parcelación urbanística si se tiene en cuenta que la constitución de un derecho de superficie en los términos expresados, aunque implique una división del aprovechamiento de las fincas sobre que se constituye, carece de carácter permanente pues viene determinado por la duración temporal del derecho. Y, sobre todo, no existe actividad de urbanización o edificación ni indicio alguno que permita afirmar que puede generarse un núcleo de población, supuesto que requeriría la exigencia de una licencia de parcelación, conforme a la normativa autonómica aplicable, y que legitimaría

la actuación del registrador de exigir su acreditación para la práctica de la inscripción solicitada.

En el caso de este expediente, la registradora no ha explicitado en su calificación las dudas de que la porción georreferenciada de finca pueda extralimitarse de la finca registral, más allá de que el plano georreferenciado incorporado al título se hace en referencia a la parcela catastral cuya correspondencia se afirma con la finca registral, pero sin que pueda establecerse la necesaria identidad entre ésta y aquélla. Debe recordarse que las dudas del registrador sobre una posible extralimitación de la finca deben motivarse de forma clara y suficiente en la nota de calificación. Sin embargo, las razones y motivos que justifican las dudas de identidad manifestadas por la registradora son señaladas en el informe emitido en defensa de la nota de calificación. 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.

No existiendo invasión demanial, no calificándose una pretendida falta de correspondencia entre finca y parcela catastral con la que parcialmente se corresponde, ni excediendo la extensión sobre la que se constituye el derecho de superficie la cabida inscrita de la finca, no se aprecian razones que permitan sostener las dudas de identidad manifestadas por la registradora, más allá de la circunstancia de no extenderse el derecho de superficie a la totalidad de la finca que, conforme a lo expuesto en los anteriores fundamentos, no puede justificar una negativa a la práctica de la inscripción solicitada.

#### **I.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Parla nº 2.**

##### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SENTENCIA: REQUISITOS.**

No cabe anotación de una sentencia si su objeto carece de trascendencia real.

La Sentencia del Tribunal Supremo número 828/2008, de 22 de septiembre, afirma: «La anotación preventiva de demanda (artículo 42.1.º LH) tiene por objeto el dar a conocer, mediante la publicidad de que gozan los asientos registrales, la existencia de un proceso pendiente que pueda afectar a algún derecho real que con anterioridad haya accedido al Registro, todo ello con la finalidad de evitar que la realización de ulteriores actos o negocios sobre dicho derecho puedan desembocar en el traspaso de su titularidad a un tercero en quien concurren todas las exigencias de los principios de buena fe (art. 34 LH) y legitimación (art. 38 LH) registrales, con la consiguiente producción de los radicales efectos de irreivindicabilidad anudados a tal posición jurídica».

Este Centro Directivo considera que el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria incluye en su ámbito de aplicación todas aquellas demandas que, de prosperar, producirían una alteración de la situación jurídica que el Registro pública. Y la práctica judicial, amparada por las Resoluciones de este Centro Directivo, ha conferido una

amplitud notable a los supuestos en que procede la anotación preventiva de demanda, yendo mucho más allá de los supuestos en que se ejercitan acciones de propiedad o pretensiones que afecten al nacimiento, desarrollo o extinción de derechos reales inmobiliarios.

No puede sino confirmarse la nota de calificación de la registradora, pues en el documento judicial objeto de este expediente no existe un procedimiento en trámite de resolución, sino una sentencia ya dictada, sin aportar mandamiento o providencia judicial ordenando la práctica de asiento registral alguno con sus requisitos legales de contenido y forma. A su vez, el objeto de la misma no es una acción real ni capaz de producir una modificación jurídico real sobre la finca registral, en tanto consiste en la condena al pago de una cantidad de dinero reclamada, ni se pretende hacer valer la afección real de la finca a los gastos de comunidad previstos en la Ley sobre propiedad horizontal. Tampoco resulta que se incluya en uno de los supuestos del último apartado del artículo 42 de la Ley Hipotecaria al no ser un supuesto en que esta ley u otra norma atribuya el derecho a solicitar anotación preventiva.

Finalmente, constando inscrita la finca registral con carácter ganancial a favor de la demandada y su esposo, igual suerte debe correr el último motivo de recurso, al señalar la registradora que, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es preciso que la demanda se haya dirigido contra ambos cónyuges por aplicación del principio registral de tracto sucesivo, tal y como ha entendido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones como en la Resolución de 4 de junio de 2020.

#### **I.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Caravaca de la Cruz.**

##### **EXPEDIENTE DE DOBLE INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE LA EXISTENCIA DE LA DOBLE INMATRICULACIÓN.**

Solo cuando concurren dudas claras y fundadas cabe apreciar que no existe doble inmatriculación que justifique tramitar el expediente.

Debe tenerse en cuenta que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que el plazo para calificar e inscribir es de 15 días, computados desde el asiento de presentación. Ciertamente, existen supuestos en los que dicho plazo puede prorrogarse, como el supuesto de que no se acredite la liquidación del tributo correspondiente, o la existencia de títulos previos pendientes de despacho. En ese caso, deben expresarse en la nota de calificación todas las vicisitudes por las que ha atravesado el procedimiento registral, que hayan podido retrasar la calificación. Por otro lado, la emisión de una calificación negativa fuera de plazo, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 25 de abril de 2016, no determina la nulidad de la misma. En la parte relativa a la defensa de la nota, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 1 de octubre de 2024, no puede el registrador añadir nuevos defectos a los incluidos en la nota de calificación negativa ni alterar sustancialmente su fundamentación o formulación básica, sino desarrollar los fundamentos expresados en la calificación y, en su caso, rebatir la argumentación del recurrente en el desarrollo de esos fundamentos. En el presente caso el registrador se ha limitado a defender la

nota de calificación, obviando la parte procedimental del informe.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, debe determinarse si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. También la Resolución de 4 de marzo de 2021, en su fundamento de Derecho cuarto, declara que la negativa a tramitar el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria debe ser motivada suficientemente, «de forma análoga a lo que sucede en caso de duda del registrador en cuanto a la identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de esta Dirección General en cuanto al rigor de la calificación». Para ello, el registrador ha de partir, como declaró la Resolución de 5 de diciembre de 2018, de los indicios que resulten de la instancia por la que se solicita la iniciación del expediente del contenido del Registro, de lo que resulta del contenido del Registro y del análisis de las georreferencias implicadas mediante la aplicación informática homologada para el tratamiento de las bases gráficas del distrito hipotecario del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. A su vez también existen otros indicios de la posible existencia de doble inmatriculación, que no resultan de las descripciones registrales, pero sí del contenido del Registro.

Visto el contenido del Registro y esta documentación adicional, debe añadirse que los argumentos señalados por el registrador no tienen la suficiente entidad como para no iniciar la tramitación del expediente. Por tanto, procede la tramitación del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para subsanar la posible doble inmatriculación que, por las circunstancias del caso, parece una doble inmatriculación conflictiva, puesto que la misma realidad física ha accedido a dos folios registrales diferentes, estando las fincas inscritas a nombre de personas distintas.

#### **I.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Eivissa nº 4.**

##### **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: COINCIDENCIA DE LA DESCRIPCIÓN CON EL TÍTULO PREVIO.**

No es imprescindible una plena coincidencia entre el título inmatriculador y el previo.

A la luz delo previsto en el art. 205 LH es evidente que no puede existir –y así, exigirse– identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del registrador en su calificación, siendo por ello preciso una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca.

En el supuesto del presente expediente, habida cuenta de la antigüedad del título previo, que expresa la superficie de la finca en una medida aproximada y, que, según explica la notaria autorizante del título inmatriculador, delimita los linderos por mera referencia a los puntos de la misma situados más al norte, sur, este y oeste, así como de la posterior tramitación de una modificación catastral para adecuar la des-

cripción de la finca, tal y como consta en el título inmatriculador, a la realidad física, la calificación registral negativa, basada exclusivamente en la discrepancia entre el título previo y el inmatriculador, no puede confirmarse.

**I.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Cáceres nº 2.**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO: PRESUPUESTO.**

No procede la tramitación de este expediente si no se ha producido una interrupción del tracto, aunque se haya tratado de simular con un título instrumental.

Por lo que se refiere al expediente de reanudación de tracto interrumpido, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. resoluciones citadas en «Vistos») que se trata de un medio excepcional para lograr la inscripción por tres motivos: primero, porque permite la inscripción a favor del promotor sin el consentimiento del titular registral y sin resolución judicial dictada en procedimiento declarativo entablado contra él (artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria); segundo, porque se produce una declaración dominical contraria a un pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no interviene el favorecido por dicho pronunciamiento, a pesar de la presunción de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y, finalmente, porque permite la inscripción de un título que puede no estar consignado en documento público, en contra de los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria. Esta excepcionalidad impone una interpretación restrictiva de sus normas, en especial, las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, y exige que el registrador califique minuciosamente la documentación aportada para evitar que el expediente pueda utilizarse para la vulneración de derechos de terceros o para eludir las formalidades exigidas de ordinario (como las relativas a la exigencia de documento público para la inscripción en el Registro, o las obligaciones fiscales, entre otras).

Esta Dirección General ha admitido que existe interrupción del tracto no sólo cuando falta uno de los eslabones del tracto sucesivo, sino también cuando, para pasar del último eslabón registral al actual, existe una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que subsanaría tal falta de tracto, circunstancia que el propio notario autorizante debería reflejar como justificación para la tramitación de este expediente.

En el presente caso, consta en varios de los títulos aportados que los promotores del expediente adquirieron las participaciones indivisas de que son titulares por título de compraventa de los herederos de los titulares registrales, si bien se dice que dicha compraventa fue verbal o por documento privado no acreditado. Además, en la documentación aportada no se justifica expresamente, ni tampoco es posible deducir de ella, la existencia de una «extraordinaria dificultad» para otorgar la documentación necesaria que justifique la tramitación del expediente de reanudación de tracto.

Como consecuencia de lo anterior, debe concluirse que la registradora obró con la cautela debida, indicando, en el momento en el que tuvo conocimiento de la iniciación del expediente, que a su juicio no se daban los requisitos para su tramitación (si bien ello no fue motivo suficiente para denegar la expedición de certificación, como también es doctrina reiterada de este Centro Directivo); y una vez concluyó el expediente, y a la vista de las pruebas aportadas e incorporadas al acta final, puesto que en ellas no se justificó una dificultad extraordinaria que permitiera excepcionar la doctrina general de imposibilidad de tramitación del expediente por el promotor causahabiente del titular registral o de sus herederos, denegó la inscripción solicitada, en aplicación de los principios de tracto sucesivo, legitimación y exigencia de titulación pública o auténtica para la inscripción.

### **I.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

#### **Registro de Palma de Mallorca nº 9.**

#### **DERECHO BALEAR: PACTO DE DEFINICIÓN.**

Si tiene lugar la revocación del pacto de definición al amparo del artículo 42 de la Ley balear 8/2022, atendida la naturaleza compleja de dicho pacto sucesorio, se está dejando sin efecto también la atribución patrimonial que precisamente se llevó a cabo en consideración a dicho pacto.

Negar la posibilidad de interponer el presente recurso, alegando que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales, supondría un caso de indefensión para la parte recurrente, porque precisamente los asientos que se dice que están bajo la salvaguardia de los tribunales son los que resultan de la propia calificación del registrador que se pretende recurrir, ya que en la misma se deja sin efecto el carácter de pacto de definición, pero se mantiene la titularidad a favor del donatario; como si se tratara de una suerte de calificación parcial.

El artículo 38 de la misma, aplicable a Mallorca y Menorca, regula el pacto sucesorio de definición en virtud del cual los descendientes legitimarios pueden pactar la renuncia a la legítima o por más de la legítima en la sucesión de sus ascendientes, en consideración a alguna donación, atribución o compensación que, de estos, o de su heredero contractual o de otros ascendientes, reciban o hayan recibido con anterioridad (artículo 38 de la citada Ley balear 8/2022). La jurisprudencia ha puesto de manifiesto su carácter oneroso, inherente al negocio complejo. Dos son los elementos condicionados entre sí que integran necesariamente el pacto de definición: la atribución patrimonial y la renuncia a la legítima futura, elementos, además, que se verifican el uno en función del otro, como señala la citada sentencia número 3/2001, de 20 de diciembre.

Así las cosas, puede mantenerse que si tiene lugar la revocación del pacto de definición al amparo del artículo 42 de la Ley balear 8/2022, atendida la naturaleza compleja de dicho pacto sucesorio, se está dejando sin efecto también la atribución patrimonial que precisamente se llevó a cabo en consideración a dicho pacto al estar ambas cosas ligadas una con la otra y por lo tanto los bienes que fueron objeto de donación tienen que ser restituidos a la parte donante, y ello con independencia de



las repercusiones fiscales –que no procede analizar en aquí– de este nuevo negocio jurídico, distinto del pacto sucesorio, que se está formalizando.

**I.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Sevilla nº 6.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: ELEVACIÓN A PÚBLICO DE UN CONTRATO DE VENTA POR LOS HEREDEROS DEL VENDEDOR.**

Para elevar a público un contrato de venta se necesita la intervención de todos los herederos del vendedor fallecido.

Por lo que se refiere al primero de los defectos, y para soslayar la ineludible exigencia de unanimidad e intervención de todos los herederos (de la en su día vendedora), alega el recurrente que, en este caso, la elevación a público del documento privado en cuya virtud la vendedora transmitió en su día inmueble no es un acto de disposición sobre aquel, sino un acto debido, conforme a lo prescrito en el artículo 1279 del Código Civil. Ahora bien y dicho lo anterior, aparte de la necesaria intervención de todos los herederos, como sucesores y continuadores de la personalidad del causante, el principio de tracto sucesivo recogido en el capital artículo 20 de la Ley Hipotecaria tampoco puede ser soslayado. Añádase a lo anterior que las escrituras en que se reconoce la existencia de un acto o contrato anterior (cfr. artículo 1224 del Código Civil) tienen un evidente valor de reconocimiento de la autenticidad, existencia y contenido del negocio. Por tal razón, se requiere que, tratándose de negocios bilaterales o plurilaterales, concurren al otorgamiento de la escritura todos los que en ellos fueron parte o sus herederos.

Finalmente y por lo que se refiere a la valoración de la no contestación por el heredero a quien se notificó el otorgamiento de la escritura calificada, desde la perspectiva propiamente registral no puede obviarse que los principios de legitimación registral y de tracto sucesivo (artículos 1, párrafo tercero, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria), impiden que pueda tener acceso al Registro cualquier acto que suponga una modificación de la titularidad tabular sin que presten su consentimiento los titulares registrales afectados, o sin que se presente una sentencia dictada en un procedimiento en el que los mismos hayan sido parte.

Y, en cuanto al segundo defecto, poco cabe añadir a lo expresado en la calificación respecto de la intervención de la contadora-partidora, excediendo su intervención en este supuesto –claramente– de la función y cometido del contadorpartidor («contar y partir»); por la simple razón que no se trata de una operación particional, ni necesaria, ni preparatoria para la partición de la herencia, sino que se trata de un acto totalmente ajeno a la partición.

**I.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de El Puerto de Santa María nº 1.**

**VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: ART. 1320 CC.**



La declaración relativa al destino futuro de la vivienda cuya construcción se declara no justifica la exigencia expresada por el registrador sobre la intervención del otro cónyuge asintiendo la constitución de la hipoteca, pues se trata de una finca que, en el momento del otorgamiento de la escritura, no es apta para constituir vivienda habitual.

En relación con las hipotecas constituidas sobre la vivienda habitual de los hipotecantes, con la finalidad de reforzar la protección a los deudores hipotecarios, y mejorar el mercado hipotecario, así como los procedimientos de ejecución hipotecaria, con la adecuada protección del deudor, se introdujeron en nuestra legislación determinadas medidas entre las que se encuentran los artículos 21, 114 y 129 de la Ley Hipotecaria.

Debe tenerse en cuenta, no obstante, que la manifestación a que se refieren los citados artículo 21 y 129.2 de la Ley Hipotecaria puede no ser suficiente a los efectos del cumplimiento de otras normas que establecen una singular protección de la vivienda familiar en situación de normalidad matrimonial, como son las de los artículos 1320 del Código Civil y 91 del Reglamento Hipotecario, toda vez que puede no coincidir domicilio o vivienda habitual del disponente con el domicilio o vivienda habitual de la familia (cfr. Resoluciones de 28 de octubre y 4 de noviembre de 2021, entre otras). En el presente caso la objeción expresada por el registrador en su calificación se refiere a estas últimas normas. A tal efecto, es principio rector del matrimonio aquel según el cual los cónyuges deben fijar de común acuerdo el domicilio conyugal (artículo 70 del Código Civil).

Con la finalidad de evitar que ingresen en el Registro actos impugnables y, a la vez, con la de contribuir a la realización de los fines pretendidos con la norma sustantiva, el artículo 91 del Reglamento Hipotecario exige -para la inscripción del acto dispositivo que recaiga sobre un inmueble apto para vivienda y en el que no concurra el consentimiento o la autorización prescritos en el artículo 1320 del Código Civil- bien la justificación de que el inmueble no tiene el carácter de vivienda habitual de la familia, bien que el disponente lo manifieste así.

«Habitual» no equivale a «permanente» pero denota un alto grado de continuación temporal. En el Código Civil, la expresión «vivienda habitual» se utiliza para referirse a aquella vivienda en la que una persona tenga su residencia (artículo 1.406.4.º). Pero la falta en nuestra legislación civil de un concepto de vivienda habitual de la familia tiene como consecuencia práctica que la cuestión se suscite más de una vez en contiendas judiciales que versan sobre la aplicación del artículo 1320. En la sociedad actual hay familias que tienen varias residencias y las ocupan alternativamente durante el año, en períodos más o menos largos; en otras ocasiones, uno de los miembros de la pareja, o ambos, pasan largas temporadas fuera del hogar familiar, frecuentemente por motivos de trabajo; pero también puede faltar la cohabitación en un solo hogar familiar por algún motivo de salud que implique el necesario ingreso de un cónyuge en algún centro médico o de cuidados especiales; e incluso no es descartable la existencia de relaciones conyugales a distancia, con domicilios que se mantienen separados.

De la escritura calificada y del título previo resulta que uno de los cónyu-

ges declara una obra, en fase inicial de su construcción, sobre un terreno privativo y manifiesta (a los efectos de lo establecido en los citados artículos 21 y 129.2 de la Ley Hipotecaria, como se infiere de la redacción de dicho título) que va a constituir su vivienda habitual y simultáneamente la hipoteca en garantía de un préstamo que tiene por finalidad la construcción de la vivienda y del cual se dispondrá previa presentación de certificaciones de obra y en proporción a la obra ejecutada que de éstas resulte. Debe concluirse, por ello, que esa declaración relativa al destino futuro de la vivienda cuya construcción -in fieri- se declara no justifica la exigencia expresada por el registrador sobre la intervención del otro cónyuge asintiendo la constitución de la hipoteca, pues se trata de una finca que, en el momento del otorgamiento de la escritura, no es apta para constituir vivienda habitual.

#### **I.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de El Puerto de Santa María nº 4.**

#### **TÍTULO FORMAL: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE**

Se mantiene la doctrina de que el auto de homologación de una transacción no es suficiente a los efectos de su reconocimiento como título inscribible.

Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción. Ciertamente, el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado. Pero la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes; no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Son las partes las que, mediante la prestación de su consentimiento y el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el ordenamiento, declaran, constituyen, modifican o extinguen una relación jurídica preexistente que hace innecesaria la existencia del proceso que queda así sin objeto. Consecuentemente, y de acuerdo con los principios de nuestro ordenamiento, la alteración del contenido del Registro de la Propiedad requiere que el acuerdo alcanzado entre las partes se documente adecuadamente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), a fin de poder provocar el efecto acordado entre las partes (artículos 40, 76 y 82 de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso, junto con el auto de homologación de la transacción, se aporta como complementario testimonio de la sentencia de divorcio y aprobación

del convenio regulador de los citados cónyuges, dictada el día 6 de julio de 2020, por el cual se atribuyó al ahora recurrente el uso y disfrute de la vivienda familiar (la misma finca después adjudicada a él mediante la transacción), sin que se llegara a practicar la liquidación de la sociedad de gananciales. En supuestos como el presente, por tanto, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto de la división judicial de patrimonios (cfr. artículo 406 del Código Civil). Esta Dirección General también ha tenido ocasión de afirmar que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por dicho precepto legal.

**I.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Cangas.**

**LEGISLACIÓN DE MONTES: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO**

No hay lugar a derecho de tanteo y retracto cuando la finca transmitida tiene naturaleza mixta rústica-urbana.

Es conveniente comenzar destacando que los montes, públicos o privados, cumplen una clara función social, por lo que su derecho de propiedad está delimitado con precisión. En este sentido, las facultades dominicales ordinarias de la propiedad forestal estarán sometidas a determinados límites, entre los cuales se encuentra que la libre disposición por parte de los propietarios privados para enajenar sus terrenos se condiciona al ejercicio del derecho tanteo y retracto a favor de la Administración forestal.

En base a lo expuesto la expresión «superficies colindantes» no resulta excesivamente técnica, pudiendo dar lugar a pensar que cabe en ella toda superficie, rústica o urbana, forestal o no. Sin embargo, dicho término ha de ser objeto de una interpretación restrictiva, poniendo en relación el artículo 57.1 al señalar «superficies colindantes, cuya integración permita una disminución o mejor definición del perímetro del monte vecinal» con el citado artículo 2.2 que define el ámbito de aplicación y de exclusión de un terreno forestal. Por ello, en un sentido literal, debemos entender que el ámbito objetivo del derecho de retracto en materia de montes no ha de incluir terrenos de naturaleza mixta, rústica/ urbana, máxime con vivienda en ella ubicada como ocurre en el presente caso.

En base a lo expuesto, es necesario que haya una coincidencia entre el bien objeto de la venta y el bien objeto del retracto, lo que no ocurre en el presente caso, dado que el objeto de la venta tiene naturaleza rústica/urbana.

**I.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Puerto del Rosario nº 1.**

## **SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS: LICENCIA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.**

No es que no sea admisible la adquisición de licencias por silencio administrativo positivo al amparo de una legislación que lo contemple, sino que se necesita una manifestación expresa, en este caso del Ayuntamiento, relativa al hecho de que las facultades adquiridas no son contrarias a la ordenación urbanística aplicable para que el registrador pueda acceder a la inscripción de la segregación.

Desde un punto de vista sustantivo, el artículo 330, apartado primero, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece que: «Están sujetas a previa licencia urbanística municipal las actuaciones que seguidamente se relacionan: a) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación». No obstante la regla general del silencio positivo que pueda contemplar, en su caso, la ley autonómica, debe tenerse en cuenta la citada prescripción que forma parte de las determinaciones estatales de carácter básico. Por lo que, no ajustándose una pretendida parcelación al ordenamiento jurídico, resulta clara la imposibilidad de su materialización por el mecanismo del silencio administrativo positivo.

Desde el punto de vista registral, debe recordarse la dificultad que presenta la acreditación de las licencias concedidas por silencio positivo de la Administración como efecto de la compleja prueba del hecho negativo y el carácter no contradictorio del procedimiento registral. Del régimen expuesto se deriva que, con independencia de la validez y eficacia sustantiva del acto administrativo presunto, susceptible ser acreditada en el ámbito administrativo o judicial por cualquier medio de prueba admitido en Derecho –cfr. artículo 24.4 de la Ley 39/2015–, su trascendencia a efectos registrales, dado el carácter no contradictorio y de alcance limitado del procedimiento, requiere la acreditación documental de un pronunciamiento expreso de la Administración competente o un acto que integre el control previo municipal, como señala el legislador canario, teniendo en cuenta la necesidad de evitar el acceso registral de actos de modificación jurídico real de eficacia claudicante –artículo 33 de la Ley Hipotecaria– y que la calificación registral no se extiende al fondo material o sustantivo del acto administrativo de autorización o aprobación del acto civil cuya inscripción se pretende o, dicho de otra forma, carece el registrador de competencia para entrar a calificar si la actuación de cuya inscripción se trata se ajusta o no a la ordenación urbanística, actuación de control de legalidad que corresponderá, en primer lugar a la administración municipal en ejercicio de sus competencias en materia de disciplina y policía urbanística y, en último extremo, a la jurisdicción administrativa.

En definitiva, como señala la Resolución de 3 de julio de 2015, no es que no sea admisible la adquisición de licencias por silencio administrativo positivo al amparo de una legislación que lo contemple, sino que se necesita una manifestación expresa, en este caso del Ayuntamiento, relativa al hecho de que las facultades adquiridas no son contrarias a la ordenación urbanística aplicable para que el registrador pueda acceder a la inscripción de la segregación. Por tanto, con independencia de la admisibilidad del silencio positivo en los actos de división o segregación de fincas –cfr. artículo 11.4 del texto refundido de la Ley de Suelo tras la Sentencia del

Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre–, el legislador básico estatal determina la imposibilidad de entender adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística y que la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística –cfr. artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo–, constituyendo un presupuesto esencial para la inscripción en el Registro de la Propiedad que se justifique al registrador la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta conforme a la legislación que le sea aplicable.

#### **I.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Villena.**

##### **PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DOMINIO PÚBLICO.**

Se analizan las diferentes opciones cuando se pretende inscribir una base gráfica de una finca colindante con el dominio público.

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

El registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. El registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

Ciertamente, la incidencia del acto de clasificación de una vía pecuaria sobre los dominios particulares que colindan con la misma se realiza a través de su deslinde administrativo, conforme al artículo 8.1 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, que es «el acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias de conformidad con lo establecido en el acto de la clasificación», declarando, conforme al artículo 8.3, «la posesión y la titularidad demanial a favor de la Comunidad Autónoma, dando lugar al amojonamiento y sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados». El título inscribible es la certificación administrativa que incorpora el acto administrativo firme de deslinde, tras el oportuno expediente, junto con el plano georreferenciado de la vía pecuaria. Solo así la georreferenciación de la vía pecuaria resultante del deslinde, como acto de ejecución del acto de clasificación puede producir efectos jurídicos y rectificar las situaciones registrales contradictorias.

Es la delimitación jurídica de la vía pecuaria la que impide que se practique una inscripción contradictoria con la misma. Esta delimitación de la vía pecuaria a la que se refiere el precepto es la que resulta del deslinde que es la que permite la delimitación cartográfica oficial. De la comparación de geometrías, a realizar por el registrador en la fase de calificación registral, puede resultar la invasión de dominio público, puesto que es el deslinde, tras expediente con notificación a los propietarios afectados, el que determina los límites georreferenciados de la vía pecuaria, sin perjuicio de las acciones reivindicatorias correspondientes en defensa de su derecho. Cuando el registrador tenga dudas sobre la posible invasión de la vía pecuaria, deberá solicitar el correspondiente certificado administrativo. En el presente caso, la registradora funda su calificación negativa en las alegaciones de la Administración, que se opone a la inscripción de la georreferenciación porque se invade parcialmente una vía pecuaria clasificada.

Esta matización del principio de protección general del dominio público, incluido el no inmatriculado, que debe entenderse al debidamente deslindado, cuando la delimitación respecto a sus colindantes sea dudosa, por no estar el dominio público precisamente delimitado, ha sido defendido por algunas Resoluciones de esa Dirección General, basándose en la prohibición de indefensión de cualquier ciudadano, que proclama el artículo 24.2 de la Constitución. Y es que el hecho de que la Comunidad Autónoma en el año 1963 clasificó un terreno colindante a su finca como vía pecuaria, sin que el propietario de la finca registral objeto del expediente, que se inscribió 5 años antes de la publicación de la Orden, haya sido oído en dicho expediente de clasificación puede suponer una situación de indefensión, pues puede afectar al tráfico de su finca, sin que haya sido oído para alegar lo que a su derecho convenga.

Por tanto, en atención a esta última doctrina, debe entenderse que la alegación realizada por la Administración no tiene la consistencia necesaria para convertir en contencioso el expediente, puesto que la inscripción de la rectificación superficial y de la ampliación de obra nueva no perjudica, de por sí, al dominio público ni perpetúa su usurpación, sino que determina el inicio del procedimiento de rectificación de la usurpación por parte de la Administración, mediante un expediente de deslinde abreviado.

Por tanto, sin perjuicio de la calificación registral de las circunstancias determinadas de cada caso, procede clarificar las distintas situaciones en que puede encontrarse la finca registral que linda con dominio público en la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para cohonestar la aplicación de los principios de protección del dominio público del artículo 132 de la Constitución con los de seguridad jurídica y prohibición de la indefensión de los artículos 9.3 y 24.2 de la Constitución. a) respecto a fincas colindantes con dominio público deslindado y georreferenciado: el registrador protegerá con su calificación registral cualquier usurpación del dominio público, mediante la aplicación informática homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el registrador denegará la tramitación del expediente del artículo 199. b) respecto a las fincas colindantes con dominio público, cuyo deslinde no consta en el Registro de la Propiedad, el registrador tramitará el expediente, pudiendo darse dos situaciones: i) que el expediente de dominio esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota margi-



nal de inicio del procedimiento de deslinde. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador, para aplicar el principio de protección del dominio público deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, con plano georreferenciado de la porción de superficie de dominio público invadida y solicitud de la práctica de la nota marginal para hacer constar el inicio del expediente de deslinde, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 3 de julio, citada. ii) que el expediente de deslinde no esté iniciado: en este caso, para que la oposición de la Administración pueda ser estimada por el registrador, deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión, tras la recepción de la notificación del Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada, solicitando la práctica de la nota marginal de constancia del inicio del expediente de deslinde abreviado, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 3 de julio. Si dicha resolución no pudiera ser dictada dentro de los 20 días de plazo para alegar, que expresa el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la Administración podrá solicitar una prórroga del plazo, por igual duración, para que pueda presentarse la solicitud. iii) si la Administración no pudiera aportar la resolución dentro del plazo de alegaciones, o el de su prórroga, podrá hacer constar por nota al margen de la última inscripción de dominio la clasificación ambiental, urbanística o administrativa del suelo en el que se ubica la finca registral, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, siempre que identifique la porción de dominio público afectada y acredite que la resolución de clasificación se ha notificado al titular registral de la finca. Con dicha nota marginal se puede advertir la posible afección al dominio público y al posible expediente de deslinde de todo o parte del suelo de la finca registral, hasta que se inicie el mismo, pero sin paralizar el tráfico jurídico de la finca y sin perjuicio de las acciones judiciales que competan al titular registral en la defensa de su derecho.

#### **I.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Vitoria nº 5.**

##### **HIPOTECA: PACTOS INSCRIBIBLES.**

Se analizan diferentes pactos y su inscribibilidad.

En cuanto a la cláusula decimoséptima, se suspende la inscripción de lo que hace referencia a los domicilios, la forma que entre las partes se entenderán hechas las comunicaciones, los correos electrónicos y los números de teléfono de aquéllas. Así, respecto de la cláusula decimoséptima se ha suspendido la inscripción de todo lo relativo a lo que carece de trascendencia frente a terceros, constando en el Registro, de la citada cláusula, el domicilio a efectos de notificaciones del deudor, lo que se recoge en la cláusula decimoctava, y se suspende de la cláusula decimoséptima la constancia de dicho domicilio porque ya se recoge en la cláusula siguiente, que está referida a la ejecución hipotecaria; la decimoséptima se refiere a las comunicaciones entre las partes a todos los efectos, incluidos los personales. Por tanto, no tiene acceso al Registro y debe desestimarse este punto del recurso.



En cuanto a la cláusula cuarta, en la inscripción practicada se expresa la fórmula del cálculo de las cuotas por capital e intereses del sistema francés de amortización, en función del tipo de interés aplicable y el capital pendiente de reembolso en cada momento es la que consta en la escritura que motiva esta inscripción. Como bien alega el recurrente, para la determinación de la cifra exacta debe aplicarse la fórmula matemática cuya inscripción se ha omitido, por lo que, siendo que la registradora afirma en su informe que ha sido inscrita la fórmula, se hace conveniente que en la nota no haya dudas en ese aspecto, y se aclare la literalidad empleada –«se suspende por ser fórmulas aritméticas carentes de trascendencia real»–. Tal como aparece en la nota de calificación, no parece que se haya inscrito, si bien la registradora en su informe dice que consta inscrita. En cuanto al punto 4.4 consta inscrito, por lo que se desestima el recurso.

En cuanto a la cláusula séptima, se suspende la constancia de la cláusula matemática tal como consta literalmente, pero, a la vista del asiento de inscripción, consta en el Registro lo siguiente: «la fórmula del cálculo de las cuotas por capital e intereses del sistema francés de amortización (...) es la que consta en la escritura que motiva este asiento». De la misma manera que se ha expuesto antes, se estima esta parte del recurso.

En cuanto a la cláusula octava, relativa a la amortización anticipada, conviene recordar la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 16 de julio de 1996, reiterada por muchas otras) que pone de relieve la diferencia y doble efecto de los contratos en que se contienen: por un lado, las relaciones obligatorias entre prestamista y prestatario y, por otro, la constitución de un derecho real sobre una finca. De forma que, sin prejuzgar sobre la validez civil de los referidos pactos en el orden de las citadas relaciones obligatorias entre prestamista y prestatario, es indudable que tratándose de obligaciones y facultades meramente personales que no quedan alcanzadas en su cobertura por la garantía hipotecaria (ni siquiera se establece una garantía indirecta a través del pacto de vencimiento anticipado), carecen de las condiciones necesarias para acceder a los libros del Registro (cfr. artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 7, 9 y 51, número 6, del Reglamento Hipotecario). Así, la facultad de amortización anticipada no tiene efectos reales y, por tanto, no accede al Registro; en consecuencia, el orden de imputación de esas amortizaciones anticipadas, tampoco es inscribible dado el carácter accesorio de la primera. En definitiva, es una facultad que le reconoce el acreedor al deudor, pero no a terceros, por lo que es personal y por tanto no tiene acceso al Registro.

#### **I.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Murcia nº 6.**

#### **NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

La cláusula que prohíbe desarrollar en las viviendas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial impide la concesión del NRUA.

De los estatutos de la comunidad en que se ubica la vivienda: el artículo 6.11 establece que: «Los propietarios de las viviendas habrán de destinarlas exclu-

sivamente a uso residencial, permanente o temporal. Queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial». Y el artículo 15.1 determina que: «Los Inmuebles de que consta esta Comunidad, habrán de dedicarse exclusivamente a su uso como tal y de acuerdo con la Legislación vigente en cada momento sobre la materia. 15.2 Queda prohibido por tanto a sus propietarios u ocupantes desarrollar en ellos actividades que supongan alteración de dicho destino (...) Queda prohibido el uso total o parcial de cualquiera de las unidades o porciones de las que integran la Comunidad, para el ejercicio de cualquier actividad comercial, incluyendo negocios de hostelería y negocios de restauración».

Cita el recurrente la reciente Sentencia del Tribunal Supremo, número 264/2025, de 18 de febrero, en la que se enumeran una serie de sentencias previas de las que se desprende la necesidad de una prohibición expresa de la actividad a la que se refiere el arrendamiento. Y alega que la actividad de hostelería necesariamente incluye la oferta de servicios de restauración, entendiéndolo que la mención del artículo 6.11 de los estatutos de que «queda prohibida cualquier actividad profesional, mercantil o industrial» no puede extenderse al caso de un alquiler como alojamiento turístico, por cuanto eso impediría también el alquiler de larga duración. También alega que debería existir una prohibición expresa a la actividad de alojamiento turístico de corta duración. A ello cabe oponer que si, en palabras de la propia Sentencia de 18 de febrero de 2025, se alude a la existencia (necesaria) de «una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa»; tal prohibición resulta del mismo tenor literal del artículo 6.11 citado, cuando dispone que «queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial».

Por consiguiente, la cita de esta Sentencia no refuerza la postura del recurrente, pues precisamente hay una norma estatutaria claramente prohibitiva. Y la Sentencia del Tribunal Supremo 1232/2024, de 3 de octubre, citando las Sentencias número 1643/2023 y 1671/2023 del mismo Tribunal, señala que «consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente (...)». De todo ello cabe concluir que, a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad, comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida.

La conclusión que se sigue de lo expuesto conduce a la ineludible aplicación del artículo 9.2.5.º del Real Decreto 1312/2024, que exige, para la obtención del número de Registro: «Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable (...) y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal».

## **I.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO**

**DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 9.**

**NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

La cláusula que impone la obligación de destinar las viviendas de que consta el edificio a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario, excluye la posibilidad de destinar la vivienda, para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración.

En efecto, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de derecho -párrafo segundo, apartado c); y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige expresar: «b)El acto que se recurre y la razón de su impugnación». No obstante, en aplicación del principio «*pro actione*» y a la vista del escrito del recurrente, se entra a resolver el recurso.

Cierto es que, en este caso, la regulación contenida en los estatutos de la comunidad es anterior a las nuevas obligaciones que derivan del Real Decreto 1312/2024 ya citado; por tal razón, y para delimitar el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, cabría apostillar, en intensidad y extensión). Ahora bien y como pone de relieve la calificación, los estatutos de la comunidad de vecinos en la que está integrada la finca registral número 31.699, imponen la obligación de destinar las viviendas de que consta el edificio a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario, lo que excluye la posibilidad de destinar la vivienda, para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración; alquiler que por definición es incompatible con el concepto de «hogar», o residencia de carácter permanente, que imponen los estatutos de la comunidad para todas las viviendas. Puntualizar, que esta norma estatutaria no es disconforme con la más reciente jurisprudencia, por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, que exige «una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa»; prohibición que, en este caso es clara a la vista del tenor literal del artículo cuarto citado.

La conclusión que se sigue de lo expuesto conduce a la ineludible aplicación del artículo 9.2.5.º del Real Decreto 1312/2024, que exige, para la obtención del número de Registro: «Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable (...) y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal».

**I.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Lepe.****PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

Solo en casos de certeza total puede denegarse la iniciación del procedimiento.

El inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que tiene por finalidad inscribir la georreferenciación de las fincas registrales, la cual a su vez determina la ubicación, delimitación y superficie precisa de cada finca, solo se puede denegar de raíz en aquellos casos en los que claramente se aprecie desde el principio, por ejemplo, mediante el empleo de la aplicación gráfica registral homologada, que su tramitación estaría condenada al fracaso. Concretamente, ello puede apreciarse en los siguientes supuestos: a) que la georreferenciación aportada por el promotor y cuya inscripción solicita invada otra georreferenciación que ya conste inscrita para otra finca registral. b) que invada la delimitación del dominio público deslindado, incluso aunque dicho dominio público no estuviera debidamente inmatriculado. c) que claramente altere la identidad de la finca inscrita. En el caso que nos ocupa, los motivos en los que el registrador funda su negativa a iniciar siquiera el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria son tres: a) que respecto de la finca 2.117 «resulta de la ortofoto que la parcela catastral entra dentro de otra zona de cultivo». b) que además «se sitúa casi en su totalidad sobre zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, y en parte, en zona de dominio público». c) que la finca 2.118 tiene la misma referencia catastral que consta ya en el folio de otra finca registral. De esos tres motivos, el primero y el último han de ser revocados por no ajustarse a los criterios que se acaban de razonar en el fundamento jurídico anterior, ya que sólo son determinantes de posibles dudas, pero no de certezas que permitan denegar el inicio del procedimiento del artículo 199, destinado, precisamente, a que con las notificaciones y posibles alegaciones de colindantes y terceros puedan ser finalmente confirmadas o disipadas tales dudas. Y, en cuanto al segundo motivo, la posibilidad de que la georreferenciación de una finca pueda intersectar con una zona de servidumbre de protección no es de por sí impedimento alguno para inscribir tal georreferenciación, pues, conceptualmente, por el propio concepto de servidumbre, las limitaciones legales derivadas de tal servidumbre pública afectarán, en su caso, a los usos, o a las facultades edificatorias, o de vallado o cerramiento de fincas, pero nunca a la titularidad dominical de la porción afectada por esa zona de servidumbre. En consecuencia, este primer inciso del concreto defecto señalado por el registrador ha de ser también revocado.

Por ello, sólo la alusión a que la georreferenciación pretendida pueda invadir, en parte, el dominio público marítimo-terrestre, tendría enjundia suficiente para motivar la denegación del inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. También este concreto motivo señalado por el registrador sobre supuesta invasión parcial del dominio público marítimo-terrestre como causa para denegar el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ha de ser revocado, pues no sólo no concretaba el registrador gráficamente cuál fuera la zona o porción de tal invasión parcial, incurriendo en motivación insuficiente y causando con ello indefensión al recurrente, sino que de la información disponible y a la que se ha acudido para

tratar de subsanar tal omisión, no resulta invasión alguna.

#### **I.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 9.**

##### **NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

La actividad de arrendamiento por temporada –y especialmente para estudiantes–, sería contraria –y se opone– a la exigencia estatutaria de destinar viviendas o locales de que consta el edificio a hogar de sus propietarios o inquilinos; razón por la que se trataría, a efectos de la asignación del número de registro solicitado y a día de hoy, de una actividad contraria a los estatutos comunitarios.

Podemos concluir en la exigencia de que, para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, tales arrendamientos han de tener como finalidad primordial uso distinto del de vivienda, pues caso de tratarse de un arrendamiento propio de vivienda, este quedaría excluido del ámbito de aplicación del referido Real Decreto 1312/2024.

El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, define las características de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración sujetos al mismo –de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024–, al exigir: «que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma». Por consiguiente, caen también dentro de su ámbito de aplicación los arrendamientos con finalidad de estudios, siempre que no supongan la necesidad de vivienda de carácter permanente del arrendatario.

La calificación del registrador que se recurre pone de manifiesto la existencia de obstáculos para la asignación del referido número; con base, principalmente, en el artículo 8 de los estatutos comunitarios de la finca matriz, que establece que las viviendas y locales del edificio «se destinarán a hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión (...)». Es cierto y también criterio general, que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto.

En el caso que motiva este recurso, la cuestión gira en torno al sentido que haya de darse al término estatutario «hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión (...)». Y qué duda cabe que la expresión «hogar de sus propietarios o inquilinos» tiene el sentido de necesaria dedicación a un uso residencial y estable de los propietarios o inquilinos (es patente la carga semántica de permanencia y estabilidad que conlleva el vocablo «hogar»); y no puede extenderse a un supuesto de uso por temporada, ni tampoco dedicarse a hospedería,

hotel o pensión. La conclusión final que se impone es que, de conformidad con los estatutos comunitarios, la actividad de arrendamiento por temporada –y especialmente para estudiantes–, sería contraria –y se opone– a la exigencia estatutaria de destinar viviendas o locales de que consta el edificio a hogar de sus propietarios o inquilinos; razón por la que se trataría, a efectos de la asignación del número de registro solicitado y a día de hoy, de una actividad contraria a los estatutos comunitarios.

**I.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 9.**

**NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

La actividad de arrendamiento por temporada –y especialmente para estudiantes–, sería contraria –y se opone– a la exigencia estatutaria de destinar viviendas o locales de que consta el edificio a hogar de sus propietarios o inquilinos; razón por la que se trataría, a efectos de la asignación del número de registro solicitado y a día de hoy, de una actividad contraria a los estatutos comunitarios.

Podemos concluir en la exigencia de que, para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, tales arrendamientos han de tener como finalidad primordial uso distinto del de vivienda, pues caso de tratarse de un arrendamiento propio de vivienda, este quedaría excluido del ámbito de aplicación del referido Real Decreto 1312/2024.

El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, define las características de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración sujetos al mismo –de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024–, al exigir: «que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma». Por consiguiente, caen también dentro de su ámbito de aplicación los arrendamientos con finalidad de estudios, siempre que no supongan la necesidad de vivienda de carácter permanente del arrendatario.

La calificación del registrador que se recurre pone de manifiesto la existencia de obstáculos para la asignación del referido número; con base, principalmente, en el artículo 8 de los estatutos comunitarios de la finca matriz, que establece que las viviendas y locales del edificio «se destinarán a hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión (...)». Es cierto y también criterio general, que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto.

En el caso que motiva este recurso, la cuestión gira en torno al sentido que haya de darse al término estatutario «hogar de sus propietarios o inquilinos, no pu-



diendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión (...)». Y qué duda cabe que la expresión «hogar de sus propietarios o inquilinos» tiene el sentido de necesaria dedicación a un uso residencial y estable de los propietarios o inquilinos (es patente la carga semántica de permanencia y estabilidad que conlleva el vocablo «hogar»); y no puede extenderse a un supuesto de uso por temporada, ni tampoco dedicarse a hospedería, hotel o pensión. La conclusión final que se impone es que, de conformidad con los estatutos comunitarios, la actividad de arrendamiento por temporada –y especialmente para estudiantes–, sería contraria –y se opone– a la exigencia estatutaria de destinar viviendas o locales de que consta el edificio a hogar de sus propietarios o inquilinos; razón por la que se trataría, a efectos de la asignación del número de registro solicitado y a día de hoy, de una actividad contraria a los estatutos comunitarios.

#### **I.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Viveiro.**

##### **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: COINCIDENCIA CON LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA.**

El defecto del título inmatriculador es que no se incorpora una georreferenciación de la finca que sea coherente con la descripción de la finca en el título inmatriculador.

Antes de entrar en el fondo del asunto, procede aclarar al recurrente que la alusión a la escritura de compraventa en la calificación registral se debe a un error de transcripción, pues el registrador identifica debidamente el título calificado, con el notario autorizante, la fecha de otorgamiento y el número de protocolo, existiendo un error en cuanto a la identificación del negocio jurídico, fácilmente subsanable por el propio recurrente, que tiene conocimiento del negocio jurídico de pacto de mejora.

En la inmatriculación del 205 la segunda operación registral es la de calificar la coincidencia entre la descripción del título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica, que se incorpora al título inmatriculador, la cual ha de producirse «en todo caso», como literalmente dispone el artículo citado. Y es esta coincidencia la que entiende el registrador que no se cumple en el título inmatriculador calificado.

Estando el defecto alegado por el registrador en esa segunda operación, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 8 de noviembre de 2019, 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 razona esa falta de identidad al declarar en la nota de calificación: «La identidad descriptiva entre título inmatriculador y Certificación Catastral Descriptiva y grafica debe ser idéntica a efectos de inmatriculación, lo que no se cumple en el presente caso) ya que se describe con una superficie y linderos que difiere de la que resulta de la Certificación Catastral descriptiva y grafica que se acompaña». Y, efectivamente, no puede inmatricularse una finca, cuando se declara que la misma es parte de una parcela catastral, cuya georreferenciación completa es la que se incorpora al título.



Y es que, realmente, el defecto del título inmatriculador es que no se incorpora una georreferenciación de la finca que sea coherente con la descripción de la finca en el título inmatriculador. La operación de inmatriculación es una de las operaciones jurídicas en las que la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción, conforme al artículo 9.b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, el defecto debe ser confirmado en los términos en que ha sido redactado, por ajustarse a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que exige la coincidencia entre la descripción del título inmatriculador y la de la certificación catastral descriptiva y gráfica. Este defecto podrá subsanarse aportando la georreferenciación concreta de la finca a inmatricular.

#### **I.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 4.**

##### **REQUISITOS FISCALES: PLUSVALÍA MUNICIPAL.**

En el presente caso no se acredita ante el registrador la existencia de la declaración dirigida a la Administración competente y su presentación en Oficina de Correos por sello de imposición del que resulta la identificación de la Oficina y la fecha.

Para poder practicar en el Registro de la Propiedad la inscripción correspondiente de cualquier documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana deberá acreditarse previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales.

En este sentido, el Ayuntamiento de Madrid ha aprobado la correspondiente Ordenanza Fiscal estableciendo como obligatorio el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo (vid. artículo 24.1 de la Ordenanza). No obstante, este carácter obligatorio, la misma Ordenanza permite presentar declaración ante la Administración Tributaria Municipal cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión deba declararse exenta, prescrita o no sujeta (artículo 26 de la Ordenanza).

La cuestión se centra en determinar si la declaración que acompaña a la escritura pública es suficiente para acreditar la presentación de la declaración ante la Administración Tributaria competente y la respuesta es forzosamente negativa. Como afirmara esta Dirección General en el supuesto de las Resoluciones de 3 de junio y 7 de diciembre de 2013, los envíos aceptados por el operador al que se encomienda la prestación del Servicio Postal Universal, siguiendo las formalidades previstas, se considerarán debidamente presentados, a los efectos previstos en el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en su normativa de desarrollo, de conformidad con el artículo 31 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, que desarrolla la normativa contenida en la Ley 24/1998, de 13 de julio, de Servicio Postal Universal y Liberalización de Servicios Postales.

En el presente caso no se acredita ante el registrador la existencia de la declaración dirigida a la Administración competente y su presentación en Oficina de Correos por sello de imposición del que resulta la identificación de la Oficina y la fecha.

**I.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Valencia nº 10.**

**HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN Y LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE.**

Es necesaria la intervención de los legitimarios del transmitente en la partición de herencia del primer causante.

Históricamente, doctrina y jurisprudencia han debatido sobre la existencia de una o varias delaciones hereditarias al fallecer con posterioridad a los causantes el transmitente, debiendo ser en definitiva los transmisarios los que lleven a cabo la emisión de la correspondiente declaración de voluntad en torno a la aceptación o repudiación de la herencia de los causantes. En el año 2013, fue el Tribunal Supremo el que zanjó en parte esta discusión, en la Sentencia de 11 de septiembre, al señalar que «(...) el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del *ius delationis* en curso de la herencia del causante que, subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisor. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el *ius delationis*, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el *ius delationis* integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente».

No obstante, más que en la doble transmisión de bienes, que la sentencia del Pleno excluye, sería mejor profundizar en que los transmisarios adquieren la herencia del primer causante porque son herederos del transmitente y sólo en cuanto lo son y en la forma y proporción en que lo son, para lo cual es inevitable considerar en qué términos los ha llamado el transmitente por vía de testamento o la ley en caso de vocación abintestato o forzosa, según los supuestos.

Por otra parte, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo en las citadas Resoluciones de 22 de enero, 25 de abril, 5 de julio y 28 de septiembre de 2018, 5 y 11 de abril y 6 de junio de 2019, 3 de febrero y 26 de mayo de 2021, 7 de marzo de 2022, 19 de abril y 4 de diciembre de 2023 y 29 de enero de 2024, sin que ello suponga una ruptura de la doctrina fijada por el Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013, que se limita a explicar que el «*ius delationis*» no se fragmenta o se divide en dos sucesiones, y confirmada como tal dicha premisa, debe entenderse en el ámbito práctico que, una vez aceptada la herencia del primer o de

los primeros causantes por parte del transmisario, éste pasará a formar parte subjetiva de la comunidad hereditaria, ostentando un derecho abstracto sobre un conjunto de bienes, derechos y deudas procedentes de los indicados finados. Y concluye que cualquier operación tendente a la partición de la herencia a la que esté llamado el transmitente debe ser otorgada por todos los interesados en su sucesión. En los términos expresados en dichas Resoluciones, serán los cotitulares de esta masa los que deban verificar estas operaciones, dentro de los cuales deben tenerse en consideración los designados como herederos y de forma indudable sus legitimarios, ya hayan sido beneficiados como tales a título de herencia, legado o donación. Sin duda, el llamado como heredero por el transmitente –o por la Ley– está sujeto a las limitaciones legales o cargas en que consisten las legítimas. Por todo ello, concluyó este Centro Directivo que en la partición de la herencia del primer causante era necesaria la intervención del legitimario del transmitente.

Como claramente se deduce de lo expuesto, este Centro Directivo no se aparta de la Sentencia dictada por el Pleno de Sala Primera del Tribunal Supremo el 11 de septiembre de 2013, y lo único que pone de manifiesto en las últimas Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente es que la obligada protección de los legitimarios exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el «*ius delationis*» también se computa en la herencia del transmitente, en los términos antes expresados; esto es, que resulta imprescindible combinar los efectos del derecho de transmisión con la coexistencia de legitimarios como interesados en la herencia del denominado transmitente a los efectos de exigir –o no– su intervención en las operaciones de aceptación y partición de herencia. Y entre tales interesados está incluida, sin ningún género de dudas, la viuda del finado como legitimaria.

#### **I.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 6.**

##### **PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN ELEMENTO PRIVATIVO.**

Aun cuando, en el presente caso, la modificación en la descripción de un elemento privativo con incremento de su superficie privativa a costa de los elementos comunes de la división horizontal cuenta con el acuerdo unánime de la junta de propietarios (siquiera sea suplida la voluntad de uno de ellos por resolución judicial), lo cierto es que la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal deberá ser formalizada por los representantes de la comunidad de propietarios.

Atendiendo a los hechos referidos y a la documentación objeto de la calificación impugnada, no puede confirmarse el criterio de la registradora por el que considera necesario expresar la causa que permita al titular de la finca referida construir una planta más sobre la azotea del edificio en que se ubica y hacer suya la planta resultante. Como resulta de las escrituras y acta calificadas –y reconoce la propia registradora–, se solicita la inscripción de la rectificación de la descripción de uno de los elementos privativos que integran el edificio en régimen de propiedad horizontal no porque se haya realizado una construcción posterior a la constitución de dicho régimen, sino porque se debe rectificar una descripción registral que no se corresponde

con la realidad existente desde la inicial construcción del edificio del que dicha finca forma parte, de modo que la descripción que ahora se expresa fue la que debió constar al declararse la obra nueva y constituirse el régimen de propiedad horizontal. No obstante, debe confirmarse el defecto expresado por la registradora relativo a la falta de intervención del presidente de la comunidad de propietarios, sin que sea suficiente la rectificación de la descripción del elemento privativo formalizada únicamente por los propietarios de este.

Aun cuando, en el presente caso, la modificación en la descripción de un elemento privativo con incremento de su superficie privativa a costa de los elementos comunes de la división horizontal cuenta con el acuerdo unánime de la junta de propietarios (siquiera sea suplida la voluntad de uno de ellos por resolución judicial), lo cierto es que la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal deberá ser formalizada por los representantes de la comunidad de propietarios.

En los supuestos de inscripción de obra nueva por antigüedad, tanto en la certificación de despacho como en la del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, como en cualquier otra publicidad que con posterioridad se expida, debe expresarse que se ha notificado al Ayuntamiento para que éste dicte la resolución procedente sobre la situación urbanística de la edificación y las posibles limitaciones a que pueda sujetarse el derecho de propiedad y proceda a solicitar su constancia registral por nota marginal.

#### **I.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Casas-Ibáñez.**

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

No cabe la inscripción de la base gráfica si constan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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 ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. El registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

En el concreto caso de este expediente, la registradora funda sus dudas de identidad en las alegaciones de un colindante quien advierte que con la inscripción de la representación gráfica propuesta se produce una invasión de un patio común, que sirve a cada una de las dos fincas que se comprenden bajo la misma parcela. Sin embargo, la existencia de dicho patio común no consta en la descripción de la finca objeto del procedimiento, ni en la del colindante que plantea oposición (pues no tiene inmatriculada su finca), sino que la referencia a su existencia deriva del escrito de oposición, el cual se sustenta en un documento privado incompleto del que resulta la colindancia de la finca del alegante por su frente con un patio mancomunado, el cual da a la calle de situación de la finca.

Es cierto por tanto que el colindante que se opone no es titular registral y la documentación que aporta es privada, por lo que en principio no sería merecedor de la misma protección que el titular registral promotor del expediente. Ahora bien, sí que goza del carácter de documento público la resolución librada por el gerente territorial de Catastro en Albacete en aclaración sobre la notificación recibida en recurso de reposición en la que se deja claro que «se modifica la participación en la titularidad del suelo, al actualizar la base de datos alfanumérica con la base de datos gráfica», de tal manera que el porcentaje de participación en la titularidad del suelo pasa, respecto de la finca del alegante, de un 43,84% al 30,60% que se recoge en la actualidad.

Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares de fincas colindantes (aunque una de ellas no se encuentre inmatriculada) acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición manifestada por un titular de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, es más, aunque no tenga su finca inmatriculada, pues la inscripción de la representación gráfica de la finca del promotor podría impedir o condicionar la inscripción de su propia representación gráfica en un momento posterior. De los datos y documentos que obran en el expediente se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

#### **I.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Murcia nº 6.**

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

Caducada la anotación al tiempo de presentar la adjudicación y el mandamiento de cancelación, no cabe cancelar las cargas posteriores, pero sí inscribir dicha adjudicación si no ha variado el tracto.

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caduci-

dad opera «*ipso iure*» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes.

Respecto de las alegaciones realizadas en el escrito de recurso en relación con la postura que el Tribunal Supremo en los últimos años sobre esta materia, conviene recordar que el Tribunal Supremo –acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo– en su Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución.

En el presente caso, al tiempo en que se presentaron en el Registro la certificación de adjudicación en el procedimiento administrativo de apremio y el consiguiente mandamiento de cancelación de cargas (29 de enero de 2025), la anotación de embargo practicada a consecuencia de dicho procedimiento había incurrido claramente en caducidad, dado que tanto la anotación como la nota marginal de expedición de certificación de cargas eran de fecha 15 de abril de 2019. Por tanto, de acuerdo con lo expuesto en el punto anterior, queda claro que no cabe cancelar las cargas posteriores a la referida anotación, dado que estas mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetas a la limitación que para ellas implicaba aquel asiento.

Considera el registrador que para la inscripción de la adjudicación sin cancelar la carga posterior se necesita solicitud expresa del interesado, lo que ahora no sucede, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. No puede mantenerse el criterio del registrador. No se trata de un caso de inscripción parcial que requiera el consentimiento expreso del interesado. Debe tenerse en cuenta que, a diferencia de lo que se establece para los procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados, en los que, por exigencia del artículo 133 de la Ley Hipotecaria, se han de presentar conjuntamente el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación, en los casos de ejecución ordinaria o en los procedimientos de apremio administrativo es posible presentar ambos títulos de forma separada, debiendo procederse a su calificación independiente.

#### **I.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Cuenca.**



### **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: ELEMENTO DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Se admite la posibilidad de inmatricular un elemento en régimen de propiedad horizontal de manera independiente a los restantes elementos, cuando no constaba previamente inscrita la finca donde se procedía a la declaración de obra nueva y el régimen de propiedad horizontal. Pero se necesita la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica del solar donde se asienta el edificio en propiedad horizontal.

Desde el punto de vista material, este Centro Directivo ya admitió en su Resolución de 12 de diciembre de 2019, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» de fecha 10 de marzo de 2020, la posibilidad de inmatricular un elemento en régimen de propiedad horizontal de manera independiente a los restantes elementos, cuando no constaba previamente inscrita la finca donde se procedía a la declaración de obra nueva y el régimen de propiedad horizontal, sin necesidad de aportar la titulación precisa para justificar la previa adquisición de todos los propietarios de los elementos integrantes de la misma. Ningún obstáculo se advierte para rechazar esa inmatriculación en virtud de una primera inscripción de una cuota de participación en una comunidad especial si aparece completamente definido el régimen de esa comunidad y por consecuencia, el contenido de aquel derecho de cuota, como ocurre en el presente caso en el que se describe el total inmueble, se determina la parte de uso singular y exclusivo y, por exclusión, la de uso común, y la cuota respectiva (artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal).

No obstante, como también se dijo en las citadas resoluciones, deben tenerse en cuenta también los aspectos formales de la inmatriculación, pues, aunque sólo se vaya a inscribir la titularidad de uno de los elementos, la inmatriculación física de la finca sobre la que se asienta la división horizontal será de toda la finca. Para dicha inmatriculación, se impone una debida coordinación entre la descripción literaria de la finca y su base gráfica catastral o alternativa, en los términos señalados por los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 205 de dicha ley. Por lo que debe confirmarse en este punto la nota de calificación registral. La aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica del solar donde se asienta el edificio en propiedad horizontal es un requisito formal ineludible en todos los supuestos de inmatriculación de finca en el Registro de la Propiedad, con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria y urbanística.

#### **I.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Parla nº 2.**

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: TRACTO SUCESIVO.**

Se reitera el criterio de la DG sobre la demanda dirigida contra la herencia yacente y en los casos de bienes gananciales cuando la sociedad está disuelta y no liquidada.

Sobre la facultad de calificación del registrador respecto de lo documentos



judiciales, ha de partirse, una vez más, del principio de tracto sucesivo como garante de los intereses y derechos que ostentan los titulares registrales. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Entrando en el estudio del defecto observado, en primer lugar, se solicita por la registradora la acreditación del fallecimiento de los cónyuges titulares registrales. El defecto debe confirmarse. Para extender asientos relativos a procedimientos seguidos contra la herencia yacente del titular registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia de su fallecimiento, circunstancia que debe ser calificada por el registrador. El documento que da fe de la muerte de una persona y de la fecha y lugar de fallecimiento es el certificado de defunción. En el ámbito procesal, el fallecimiento tiene, igualmente, que quedar debidamente acreditado para justificar la legitimación procesal de la propia herencia yacente (artículo 6.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 265.1 y.2 del mismo texto legal). Por lo tanto, una vez el juez haya admitido la demanda, será suficiente que se refleje en el mandamiento la fecha del fallecimiento del causante, sin perjuicio de que, si ese dato no consta, como sucede en este caso, pueda obtenerse mediante una diligencia de adición al mismo o mediante la aportación del certificado de defunción.

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente. Comienza el Tribunal reconociendo que, con carácter general, el registrador debe «verificar que la titular registral o, caso de haber fallecido, sus herederos (quienes según la información registral son titulares de derechos afectados por la sentencia objeto de inscripción), han tenido posibilidad de ser parte». A la vista de la señalada sentencia, este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: –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. –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.

En el caso de este expediente, a la vista de la documentación presentada, no puede establecerse la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, ni

la forma en que, en su caso, se hayan producido las notificaciones. Por lo tanto, el defecto, en este punto, debe así mismo confirmarse.

También se señala en la nota de calificación que, dado que la finca embargada aparece inscrita con carácter ganancial a nombre de los cónyuges don A. P. S. y doña A. E. R. y que se manifiesta que don A. P. S. ha fallecido, nos encontramos ante una situación de sociedad de gananciales disuelta y no liquidada, por lo que habrán de cumplirse las reglas previstas en el artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario: «Disuelta la sociedad de gananciales, si no figura en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si consta que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos». En el presente caso, del tenor del mandamiento objeto de calificación, se ordena el embargo sobre «derechos de propiedad o cualesquiera otros que pudiera corresponder al ejecutado herencia yacente de A. P. S. sobre la Finca registral n.º 8703». Nada se dice del otro cónyuge titular registral ni de sus eventuales herederos. Por tanto, debe también confirmarse la calificación respecto de este defecto.

#### **I.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Madrid nº 47.**

#### **COMUNIDAD DE BIENES: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO SOBRE BIEN GANANCIAL.**

Un negocio jurídico de disolución de condominio, que se deriva o trae causa de esa titularidad registral ganancial reflejada tabularmente en favor de los dos esposos, ha de ser realizado conjuntamente por ambos cónyuges, o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria.

Respecto de la naturaleza jurídica de la extinción de comunidad, hay un sector doctrinal que defiende el carácter meramente especificativo de derechos de tal acto, que no implica un título de transferencia inmobiliaria. Por otra parte, distinto sector doctrinal defiende el carácter traslativo de la disolución. Esta Dirección General ha abordado esta cuestión (vid., por todas, las Resoluciones de 1 de julio de 2016, 25 de julio de 2017, 19 y 27 de julio de 2018 y 25 de septiembre y 27 de noviembre de 2023, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente). Y, desde el punto de vista de la capacidad, cuando existen menores o personas con discapacidad implicados en la disolución de comunidad, este Centro Directivo ha exigido la autorización judicial, propia de los actos de disposición de bienes inmuebles, en aquellos casos en que, habiendo varias cosas en comunidad, se rompe la regla de posible igualdad del artículo 1061 del Código Civil. Pero no se consideran sujetos a autorización los actos de adjudicación de la única finca común, aunque se compense en efectivo al menor (cfr. Resolución de 2 de enero de 2004), o tampoco cuando, siendo varias cosas, se forman lotes iguales (cfr. Resoluciones de 6 de abril de 1962 y 28 de junio de 2007).

Tiene razón la registradora al afirmar que, al estar inscrita con carácter ganancial la cuota indivisa que ya pertenecía al adjudicatario, es necesario el consentimiento de la esposa de este. Así lo ha puesto de relieve este Centro Directivo en Resolución de 9 de mayo de 2017, entre otras.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011 analizó un caso bastante similar al que es objeto de este recurso. Partiendo de la base de que el acto divisorio es un acto con un efecto extintivo de una situación jurídica anterior, la de la comunidad, y con un efecto modificativo del derecho de cada uno de los sujetos intervinientes, se plantea si uno de los cónyuges, en este caso el marido, puede ejercitar solo la acción de división, o bien debe actuar conjuntamente con la esposa, tal como disponen los artículos 1375 y 1377.1 del Código Civil. Y responde a esta disyuntiva: «La conclusión a que se llega es que deben seguirse las reglas normales de la acción de división, es decir, que o bien actúan conjuntamente frente a los demás copropietarios, o bien debe demandarse al otro cónyuge, aquí a la esposa conjuntamente con los demás, en su cualidad de copropietaria como parte de la sociedad de gananciales».

En definitiva, un negocio jurídico como el realizado, que se deriva o trae causa de esa titularidad registral ganancial reflejada tabularmente en favor de los dos esposos, ha de ser realizado conjuntamente por ambos cónyuges, o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria; lógica consecuencia, por tanto, de la legitimación que se deriva de los asientos registrales y del principio registral de tracto sucesivo.

#### **I.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Gandía nº 4.**

##### **NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

No cabe la concesión del número de registro si existe una cláusula que restringe el uso a propietarios y arrendatarios.

Para resolver el presente recurso, debemos partir, del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 8 de las normas estatutarias, que dispone: «los sesenta y seis apartamentos existentes en el edificio será destinados exclusivamente a vivienda, sin que pueda por tanto instalarse en ninguno de ellos, ni en parte del mismo industrias, comercios ni, en suma, ejercer ninguna actividad o profesión su titular o cualquier persona que pudiera ocuparlo». Por consiguiente, únicamente se permitiría el uso de vivienda, tanto para los propietarios como los arrendatarios; concepto, el de arrendamiento de vivienda, por lo demás claramente definido en el artículo 2.1 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos: «Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario».

Cierto es que, en este caso, la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico, dado que tales estatutos son anteriores al auge de aquellas; razón por la cual para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, en intensidad y extensión). Es también criterio general, que la interpretación de las limitacio-

nes debe ser siempre de carácter restrictiva, como cualquier limitación del derecho de propiedad.

Ahora bien, y dejando sentado que una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico), no prejuzga ni condiciona la asignación de número independiente ni la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024); la cláusula estatutaria, en la que se basa la calificación negativa, es muy similar a las enjuiciadas por el Tribunal Supremo en sentencias como las reseñadas, e incluye la prohibición de alquiler turístico, por lo que aquella se ajusta plenamente a las previsiones del citado real decreto. Y es que, en conclusión, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien –si lo desea– puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

**I.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Barcelona nº 11.**

**NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REGISTRO INCOMPETENTE.**

No cabe la concesión del número de registro si se solicita en un Registro incompetente.

La calificación debe ser confirmada y el recurso desestimado, sin perjuicio de que la documentación pueda ser presentada de nuevo en el Registro de la Propiedad al objeto de obtener una nueva calificación que, en su caso, puede ser positiva si se aportara un nuevo código registral único rectificado correspondiente a ese Registro.

En el presente caso, ni el código registral único ni las fincas ubicadas en (...) corresponden a la demarcación del Registro de la Propiedad de Barcelona número 11.

**I.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 19.**

**URBANISMO: EXPROPIACIÓN EN PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN.**

Debe considerarse correcta la calificación de la registradora al señalar como defecto que impide la inscripción el no consignarse o depositarse la diferencia entre el importe pagado y el justiprecio fijado por el Jurado Territorial de Expropiación.

El artículo 108 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, regula el desarrollo del sistema de compensación como instrumento de ejecución urbanística. Este artículo prevé (apartado 3.b) que «los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de aquella, y trans-

currido este plazo serán expropiados a favor de la Junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella». Para la expropiación, según el artículo 123 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación de expropiación forzosa. También establece dicha ley que el justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación de expropiación forzosa y que podrá fijarse por mutuo acuerdo entre la Administración actuante y el expropiado. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los citados criterios de valoración establecidos por la legislación de expropiación forzosa (artículo 121). En caso de discrepancia de los propietarios y restantes titulares de derechos con la hoja de aprecio formulada por la Administración expropiante, la fijación definitiva del justiprecio corresponderá al Jurado de Expropiación competente (artículo 140). En este caso se ha seguido el procedimiento de expropiación por tasación conjunta, cuya regulación se contiene en el artículo 202 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Considerando lo dispuesto en los artículos citados, el mencionado artículo 26.3 del Real Decreto 1093/1997 es el que centra el debate en este caso. Como reconoce el propio recurrente, las resoluciones del jurado de expropiación ponen fin a la vía administrativa, pues así resulta tanto del artículo 35.2 de la Ley sobre expropiación forzosa citado como del artículo 240.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En consecuencia, no parece que pueda aplicarse este artículo 26.3 para la inscripción en este caso, dado que el justiprecio ha sido fijado mediante resolución del Jurado Territorial de Expropiación de Madrid, que como se ha dicho pone fin a la vía administrativa. Aun cuando puede ser cierto que el justiprecio no sea definitivo a pesar de que se haya fijado mediante resolución que pone fin a la vía administrativa, sí que parece que lo que el artículo quiere decir es que el justiprecio ha sido ya fijado definitivamente en esa vía administrativa, de modo que la Administración ya no puede rectificarlo, sin perjuicio de su posible revisión judicial. Debe tenerse en cuenta que en este caso la Administración que aprueba la expropiación es una entidad distinta de la entidad urbanística colaboradora beneficiaria de esta y que ha recurrido el justiprecio, que tiene intereses contrapuestos a los del particular expropiado. Es decir, en este caso no existe discrepancia del propietario afectado o interesado con el justiprecio fijado en vía administrativa. Por eso, podría entenderse que en un caso como este en que el justiprecio ha sido ya fijado definitivamente en vía administrativa, podría practicarse la inscripción sin perjuicio de los derechos del titular de la finca de origen de que se trate para revisar, en el procedimiento jurisdiccional que corresponda –no ya administrativo en este caso, pues ya no es posible–, la cuantía definitiva del precio pagado o depositado, pero siempre que se haya pagado o depositado el justiprecio fijado en vía administrativa por el Jurado Territorial de Expropiación.

En consecuencia, debe considerarse correcta la calificación de la registradora al señalar como defecto que impide la inscripción el no consignarse o depositarse la diferencia entre el importe pagado y el justiprecio fijado por el Jurado Territorial de Expropiación.

#### **I.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO**

DE 2025).

**Registro de Barcelona nº 11.**

**HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY DE USURA.**

En cuanto a este defecto relativo a la falta de determinación de las retenciones la nota de calificación debe ser ratificada, por cuanto el registrador debe calificar la existencia de una identificación adecuada y concreta de las cuantías retenidas, sin que sean admisibles fórmulas omnicomprendivas que no las detallen.

Determinación de la ley aplicable. Todas las circunstancias expuestas: fecha del contrato, carácter profesional del prestamista, finca hipoteca de carácter residencial, y prestatario y garante persona física –aunque sea no consumidor– lleva a la conclusión, por concurrir los requisitos señalados en su artículo 2.1.a), que la ley aplicable es la Ley 5/2019, de 15 de marzo, aunque el préstamo sea de carácter mercantil y los prestatarios se declaren no consumidores a los efectos del contrato, porque según la Exposición de Motivos de la citada ley, apartado III, como regla general «la presente Ley extiende su régimen jurídico a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores».

En cuanto al alcance de esa extensión normativa, esta Dirección General viene sosteniendo (vid. Resoluciones de 13 y 27 de julio de 2019), que la aplicación de la legislación sobre consumidores a los fiadores, garantes de préstamos o créditos concedidos a no consumidores, solo afectaría al contrato de fianza, aval o hipoteca, pero no así al contrato principal de préstamo o crédito porque ambas relaciones jurídicas han de ser consideradas como autónomas. Ahora bien, en este supuesto en el que los garantes, aunque son personas físicas unidas funcionalmente a la sociedad prestataria y, por tanto, no consumidoras, lo que confirman con sus manifestaciones, no solo hipotecan una finca de carácter residencial, sino que también se convierten en responsables directos de la deuda, al situarse como prestatarios solidarios de un préstamo que por su destino es exclusivo de la sociedad mercantil, que también es prestataria; la aplicación de la normativa sobre consumidores alcanzaría también al contrato principal de préstamo o crédito que dejaría de ser autónomo y debería ajustarse estrictamente a las limitaciones contractuales de las cláusulas financieras establecidas por la Ley 5/2019.

En concreto, en lo que afecta a este recurso, dispone el artículo 1, párrafo segundo de la citada Ley de 1908 que «será igualmente nulo [por usura] el contrato [préstamo o crédito hipotecario] en que se suponga recibida mayor cantidad que la verdaderamente entregada, cualesquiera que sean su entidad y circunstancias (...)». Pues bien, según la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de la Sentencia antes citada de 2 de diciembre de 2014, en esta causa de nulidad contractual por usura de «cuando en realidad se recibe una cantidad de dinero prestado inferior a la nominalmente contratada», caso del denominado préstamo falsificado, la aplicación de la usura se objetiva plenamente en orden a la sanción de nulidad del contrato, con independencia de otras posibles consideraciones, que puedan concurrir, como se infiere de la expresión legal de «cualquiera que sean su entidad y circunstancias»; por lo que para su apreciación solo deberá atenderse a sí esa cantidad recibida de menos directamente por el prestatario responde a una causa justificada teniendo en cuenta



el tipo de relación comercial de que se trata y la práctica imperante en ese ámbito de la contratación.

Según la Sentencia del Tribunal Supremo número 302/2020, de 15 de junio, que aborda un supuesto en el que se debate si en el contrato se «da como recibida mayor cantidad que la verdaderamente entregada», por haberse retenido el prestamista diversas cantidades, señala como regla general lo siguiente: «Debemos señalar que, de forma aislada, el que se cobren por adelantado los intereses no determina que nos encontremos ante un contrato de préstamo en que se suponga recibida mayor cantidad que la verdaderamente entregada. De la misma manera que pueden incluirse en la cantidad prestada, y descontarse de lo que se entrega, las cantidades que razonablemente correspondan a servicios prestados. Tampoco existe inconveniente en que el prestamista, según lo acordado, retenga cantidades para pagar deudas del prestatario, sin que ello suponga de forma automática una disconformidad entre la cantidad declarada y la realmente recibida. Es decir, que el prestamista retenga cantidades del dinero prestado o que las entregue a terceras personas no comporta necesariamente que se trate de un “préstamo falsificado”. En todos estos casos, si están debidamente identificados los gastos, guardan relación con el préstamo y deben ser asumidos por el prestatario, debe entenderse que las cantidades necesarias para satisfacerlos han sido “verdaderamente entregadas” al prestatario en el sentido del párrafo segundo del art. 1 de la Ley de 23 de julio de 1908, de usura».

En el presente caso solo se encuentra debidamente identificada la tercera partida relativa a la comisión de apertura, cuyo cobro se encuentra expresamente admitido por el artículo 14.4 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, como un gasto del contrato del préstamo hipotecario. Las otras dos partidas retenidas no se identifican en modo alguno en la escritura y, aunque en el recurso presentado se señala que se corresponden respectivamente, la primera, a la cancelación de cargas previas –pagos a terceros– y costes de gestión, y, la segunda, a gastos de intermediación financiera, mediante el cual se ha obtenido el acceso a la financiación; esas afirmaciones no pueden ser tenidas en cuenta en este recurso al no haber sido objeto de la calificación recurrida, faltando, además la individualización de los conceptos de la primera retención y la indicación de la hipoteca a cuya cancelación se refiere.

En conclusión, en cuanto a este defecto relativo a la falta de determinación de las retenciones la nota de calificación debe ser ratificada, por cuanto el registrador debe calificar la existencia de una identificación adecuada y concreta de las cuantías retenidas, sin que sean admisibles fórmulas omnicomprendivas que no las detallen. Ahora bien, esta calificación no puede extenderse a la comprobación de la realidad material del destino de cada retención, por cuanto tal comprobación exige unos medios de prueba o una ponderación del conjunto de las circunstancias que concurran en cada caso o un levantamiento del velo societario (sociedades con el mismo domicilio, socios o administradores, etc.), que son de competencia judicial.

Por último, respecto del segundo defecto de la nota de calificación, relativo a la no inscripción de las causas de vencimiento anticipado 9 y 10 de la estipulación sexta bis, que establece tal vencimiento: «9) Si esta escritura no llegare a inscribirse en el Registro de la Propiedad dentro del plazo de tres meses, a contar desde el día de hoy, por causas imputables a la parte prestataria y/o hipotecante. 10) si en caso de



producirse una calificación negativa por parte del registrador por defectos subsanables, el prestatario y/o hipotecante no colaborasen activamente a requerimiento de la acreedora para la subsanación de los defectos, incluyendo la personación en notaría para la corrección de defectos en el plazo de 2 semanas desde el requerimiento»; es cierto que responde a una causa jurídica adecuada, que tiene su fundamento en la misma razón de ser que la norma del artículo 1129 del Código Civil cuando indica que «perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo: (...) 2.º Cuando no otorgue al acreedor las garantías a que estuviese comprometido». Ahora bien, una vez que ya se ha inscrito la hipoteca con conservación de la prioridad derivada de la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, esta cláusula tiene carácter superfluo, ya que el vencimiento anticipado que proclama no puede operarse, como ya señalaron las Resoluciones de este Centro Directivo de 21 de diciembre de 2010, 8 de junio de 2011 y 9 de marzo de 2016; por lo que en términos de reclamar su inscripción, como hace la parte recurrente, debe también ratificarse la calificación registral.

**I.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Lleida nº 2.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

Se mantiene la doctrina sobre la caducidad de las anotaciones preventivas.

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «*ipso iure*» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.ª del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes.

Respecto a la postura que el Tribunal Supremo en los últimos años sobre esta materia, conviene recordar que el Alto Tribunal -acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo- en su Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución.

En el presente caso, al tiempo en que se presentaron en el Registro el decreto de adjudicación y el consiguiente mandamiento de cancelación de cargas (7 de febrero de 2025), la anotación de embargo practicada a consecuencia de dicho pro-

cedimiento había sido cancelada por caducidad.

**I.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 27.**

**NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: FINCA DESCRITA COMO LOCAL COMERCIAL.**

No cabe la concesión del número de registro si la finca aparece en el Registro como local.

Hay que poner de relieve que el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que regula el procedimiento de registro único de alojamientos de corta duración, es aplicable a viviendas (siempre que no supongan necesidad permanente para la persona arrendataria); no a locales comerciales, según resulta de la propia Exposición de Motivos de dicho texto legal y de su artículo 4.2, que se refiere a: «Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración tendrán las siguientes características de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: a) Que tengan como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, derivándose de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma». Dicho lo cual, lo cierto es que la finca consta en el Registro de la Propiedad como local comercial, y para que le fuese asignado el número de registro de alquiler, debería inscribirse previamente la escritura de cambio de uso de local comercial a vivienda. Pero como sería factible inscribir dicho cambio de uso, procede confirmar el defecto, matizando, eso sí, que el mismo es subsanable.

Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal; de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria; como ponen de relieve las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008 entre otras. La cláusula estatutaria en la que se basa la calificación negativa incluye, (en tanto que actividad económica) la prohibición de alquiler turístico, por lo que –reiteramos– aquella se ajusta plenamente a las previsiones del citado Real Decreto. Y es que un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en dicha esfera, pero no supone ni conlleva la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien si lo desea– podrá modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad económica de alquiler turístico (cfr. artículos 7.3 y 12 de la vigente Ley sobre propiedad horizontal).

**I.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO**

DE 2025).

**Registro de Madrid nº 4.**

**CAMBIO DE USO: REQUISITOS A LOS EFECTOS DEL ART. 28.4 DE LA LS.**

A los efectos del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para admitir como medio de prueba del carácter consolidado de las obras que determinan el cambio de uso o destino de una finca integrada en edificios ya declarados, es necesario acreditar el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística.

De la regulación legal resulta indubitado que el uso autorizado no es una característica accidental de la edificación, sino que forma parte de su estructura, integrando el contorno que delimita su contenido. De ello se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma. Paralelamente, el denominado aprovechamiento urbanístico, expresión económica del derecho de propiedad urbana, viene directamente determinado por parámetros de edificabilidad y tipología de uso. El control administrativo sobre si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado a cabo de acuerdo con, entre otros extremos, los usos previstos y aprobados. Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28, apartado 3, de la Ley de Suelo).

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

No obstante, en la reciente Resolución de esta Dirección General de 9 de abril de 2024, relativa a una escritura de declaración de obra antigua de habilitación de buhardilla como vivienda en el País Vasco, se afirmó que la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles se condiciona a que tanto la

normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso. En el caso de la Comunidad de Madrid, en relación con los actos de cambio de uso la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid –cfr. sentencias de 24 de julio de 2019 y de 4 de noviembre de 2022–, ha mantenido que el procedimiento previsto en el artículo 195 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es aplicable tanto a los actos de edificación como a los actos de uso del suelo ya finalizados cuando tales actos o el uso se realicen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas, siendo que en todos los supuestos –y, por tanto, también en los de privación o cese del uso– el ejercicio de la potestad para el restablecimiento de la legalidad urbanística está condicionado a que se lleve a cabo por la Administración en el plazo de cuatro años (plazo que se eleva a seis años por Ley 7/2024, de 26 de diciembre de 2024) desde la total terminación de las obras. Son los usos no permitidos por el planeamiento urbanístico los únicos que no están sometidos al plazo de caducidad de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística, como ha reiterado la más reciente Sentencia de 12 de marzo de 2021. No resulta suficiente acreditar que el local en cuestión, total o parcialmente, ha venido dándosele un uso residencial, dado que tal uso bien pudo dársele sin que existiese acceso de vehículo, sin cubrición de la nave o sin la actualmente distribución en diversas dependencias, «pues es necesario, reiteramos, acreditar, no desde cuando se le viene dando un uso residencial a la nave industrial, sino cuando fueron llevadas a cabo y ejecutadas las concretas obras, no otras...» –cfr. sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 25 de octubre de 2021–.

Por ello, el hecho de que exista jurisprudencia que no admita la prescripción del uso como actividad continuada no obsta a la posible aplicación de la doctrina de esta Dirección General que se refiere a las obras que determinan la modificación del destino de la finca en cuanto a cualidad descriptiva. Ahora bien, dado el carácter no contradictorio del procedimiento registral y el hecho de que se trate de actuaciones interiores que, en muchos casos, solo podrán ser conocidas por el Ayuntamiento tras su comunicación registral, como primer signo exterior, deben matizarse los requisitos regulados por el artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para admitir únicamente, como medio de prueba del carácter consolidado del cambio de uso o destino de fincas integradas en edificios ya declarados, el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística. Este planteamiento permite conciliar el tratamiento registral de los actos que implican modificación en la descripción de la finca con la jurisprudencia antes citada que únicamente admite la virtualidad de la prescripción respecto a usos compatibles con la ordenación urbanística aplicable.

En conclusión, a los efectos del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para admitir como medio de prueba del carácter consolidado de las obras que determinan el cambio de uso o destino de una finca integrada en edificios ya declarados, es necesario acreditar el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística.

#### **I.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Málaga nº 10.****PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS RESPECTO DE UNA ESCRITURA PENDIENTE DE DESPACHO.**

El conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Esta doctrina es aplicable al caso de presentación del mandamiento penal ordenando la prohibición de disponer con posterioridad a la escritura que documenta el acto dispositivo, pero estando está aún pendiente de despacho, y habiéndose otorgado dicho acto con posterioridad a la expedición del mandamiento referido.

Conviene, en primer lugar, recordar la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer. De acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 21 de julio de 2017), se han de distinguir dos grandes categorías: –Por un lado, las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía (vid. Ley 482 del Fuero Nuevo de Navarra), de tutela (hasta que los hijos lleguen a determinada edad), para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. A *«sensu contrario»*, si cuando el titular otorgó el acto dispositivo no tenía limitado su poder de disposición, por no haberse aún otorgado la referida prohibición, dicho acto sí sería válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, si bien la inscripción de tal acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse (vid. Resolución de 8 de julio de 2010). –Por otro lado, encontramos las prohibiciones de disponer adoptadas en los procedimientos penales y administrativos, mediante las cuales se pretende garantizar el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición.

Constituye también doctrina de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar. Esta doctrina dictada en relación a prohibiciones de origen contractual, voluntario o en procedimientos de índole civil, se consideró aplicable también a las prohibiciones de disponer ordenadas penal o administrativamente, de manera que se admitía anotación del embargo posterior, pero el adjudicatario quedaba sujeto a la prohibición de disponer penal o administrativa, de manera que esta no queda perjudicada. Así las Resoluciones cita-



das en la de 17 de diciembre de 2024 (entre ellas las de 31 de enero de 2012 y 28 de octubre de 2015) admitieron practicar anotación del embargo presentado cuando ya consta anotada una anotación de prohibición de disponer ordenada en causa penal o por la Agencia Tributaria, ex artículo 170.6 de la Ley General Tributaria.

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. El referido cierre registral no solo afecta a los actos dispositivos voluntarios, sino también a las enajenaciones forzosas derivadas en un asiento anterior al de la prohibición de disponer. En particular, rige aquí el criterio reseñado en la Resolución de 17 de diciembre de 2024. Señaló entonces el Centro Directivo que, en el caso de que «la prohibición de disponer judicial o administrativa, de orden público, se haya practicado con posterioridad al gravamen que se ejecuta, el cierre registral a la inscripción de la ejecución posterior a la medida cautelar de prohibición será total, sin que sea de aplicación el artículo 145 del Reglamento Hipotecario, tal como se estableció en la Resolución de 3 de octubre de 2024. En estos casos, será el juez de lo Penal o la autoridad administrativa que acordó la medida cautelar de prohibición de disponer quien debe autorizar o no la inscripción del testimonio de adjudicación y los términos en que debe hacerse (con subsistencia o no de la medida cautelar)». Por el contrario, tratándose de prohibiciones de disponer voluntarias o adoptadas en un proceso judicial civil, el criterio de cierre registral absoluto no puede sostenerse, pues distintos son los intereses tutelados, y, por tanto, distinta debe ser también la interpretación teleológica del artículo 145 del Reglamento Hipotecario, así como su exégesis sistemática en relación al principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

Una vez analizado el acceso registral de los actos de disposición, voluntarios o forzosos, anteriores o posteriores a las prohibiciones de disponer de carácter penal o administrativo, o bien civil o voluntario, procede estudiar el supuesto de hecho planteado en el presente expediente, esto es, el caso de presentación del mandamiento penal ordenando la prohibición de disponer con posterioridad a la escritura que documenta el acto dispositivo, pero estando está aún pendiente de despacho, y habiéndose otorgado dicho acto con posterioridad a la expedición del mandamiento referido. La Resolución de 25 de febrero de 2025, en un supuesto equivalente al ahora planteado, recuerda que el conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo.

Sin embargo, lo argumentado no quiere decir que el defecto aducido por el registrador tenga naturaleza de insubsanable; por el contrario, podría subsanarse aportando autorización judicial expedida por el Juzgado de Instrucción que ordenó la prohibición de disponer, pues es a este a quien constitucionalmente compete decidir

si la el acto dispositivo cuya inscripción se pretende y su reflejo registral obstan o no al estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o al resultado del proceso penal que el juez de lo Penal trata de salvaguardar. Tal fundamento subyace igualmente en el citado artículo 432.1.d) del Reglamento Hipotecario.

**I.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Valladolid nº 7.**

**PERSONAS CON DISCAPACIDAD: PATRIMONIO PROTEGIDO.**

Se analiza la trascendencia de una modificación de las reglas de administración del patrimonio protegido.

Para resolver la cuestión planteada en este expediente debe determinarse si, una vez modificado el régimen de administración dispuesto en la primitiva escritura pública constitutiva del patrimonio protegido, ha de entenderse o no subsistente la exigencia que en dicha escritura se impone respecto de la autorización judicial para la venta de los bienes integrantes del patrimonio. En definitiva, se trata de resolver si la modificación del régimen de administración del patrimonio protegido constituido por la ahora recurrente, que pasa de atribuirse a un órgano de administración integrado por cuatro de sus hijos a conferirse en exclusiva a ella misma, constituyente y beneficiaria de dicho patrimonio, implica necesariamente que todas aquellas disposiciones referidas al órgano y régimen de administración previstos en la escritura originaria resultan inaplicables por cuanto tal órgano ha dejado de existir como tal.

En el supuesto contemplado en el presente expediente nos encontramos ante un patrimonio protegido constituido por la propia beneficiaria, afectada con un 52% de discapacidad, si bien en su otorgamiento, comparecieron, en su representación, cuatro hijos. El hecho de que el inicial órgano de administración estuviera formado por cuatro hijos y posteriormente rectificado este órgano de administración por el nombramiento como administradora de la propia señora M. G. M. no determina que necesariamente haya de entenderse modificado, simultáneamente, la forma de administración de este patrimonio, excluyéndose de la autorización judicial «(...) aquellos actos que, según las leyes, la requieran, en aplicación de las normas del Derecho Civil sobre la tutela (hoy curatela...)», puesto que es perfectamente posible que la propia constituyente y beneficiaria del patrimonio protegido, con un grado de discapacidad de 52% en el momento de su constitución, hubiera querido establecer mecanismos de autoprotección. Además, debe señalarse que el referido régimen de administración y autorización judicial constan inscritos en el Registro de la Propiedad, cuyo asiento determina la presunción de existencia y pertenencia a su titular del derecho en la forma en que consta inscrito (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), cuyo contenido se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

**I.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Inca nº 1.**



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

Si concurre una duda fundada sobre la finca, no cabe inscribir la base gráfica.

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

Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro.

En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las dudas de la registradora manifestadas en su nota de calificación, deben entenderse justificadas, habida cuenta la oposición formulada, el cual, además, se encuentra respaldado por un informe de técnico que recoge las coordenadas de ubicación geográfica de la finca del colindante, resultando de la superposición entre éstas y la representación gráfica catastral cuya inscripción se solicita, la existencia de un solape. Resulta evidente la existencia de una controversia latente respecto de la línea de separación entre dos fincas colindantes, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declararon las Resoluciones de 3 de julio de 2023 y 24 de febrero de 2025.

**I.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).****Registro de El Puerto de Santa María nº 1.****PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

Si concurre una duda fundada sobre la finca, no cabe inscribir la base gráfica.

Como cuestión 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».

Cada una de las incidencias relevantes que se produzcan durante la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley, tales como el inicio y conclusión de su tramitación, así como la remisión y recepción de notificaciones o edictos, comparecencias, alegaciones, acuerdos, etc., se documentarán debidamente mediante sucesivas diligencias firmadas por el registrador con valor de certificación. El completo expediente así formado quedará archivado en el registro, debidamente relacionado con el asiento de presentación, y en su caso, con la inscripción practicada. Siendo esto así, el registrador, salvo que concurren y se motiven por parte del registrador razones de protección de datos personales, podrá e incluso deberá proporcionar publicidad formal de tal expediente completo, o de incidencias particulares, a quien lo solicite teniendo interés legítimo para ello. De lo expuesto cabe concluir que el promotor y recurrente tiene razón al quejarse de que no se la haya facilitado, pese a solicitarlo, el contenido íntegro de la oposición formulada contra su pretensión.

El problema es que, en el caso presente, la georreferenciación catastral inscrita es la que costaba incorporada al título de compraventa para precisar el objeto del negocio otorgando por dos partes negociales, esto es, la vendedora y la compradora. Y siendo ello así, no puede ahora la compradora por sí sola, sin concurrencia de la vendedora, alterar unilateralmente, ni en poco ni en mucho, cuál fue el objeto del negocio formalizado e inscrito.

En el presente caso, consta oposición de quien acredita ser titular de una finca registral colindante, en concreto la finca 8.604, y su oposición es terminante, documentada gráficamente, y, lo que resulta esencial, con concreción de la porción geográfica respecto la que formula tal oposición. Por tanto, la nota de calificación registral negativa fundamentada en tales extremos resulta conforme a Derecho, por lo que ha de ser confirmada, y desestimado el recurso contra ella.

#### **I.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Picassent nº 1.**

##### **SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS: LICENCIA.**

El registrador debe comprobar la correspondencia de la operación jurídica realizada con el documento administrativo que acredite la conformidad, aprobación o autorización administrativa.

Todos los documentos que se aportan al tiempo de la interposición del recurso, y que, por tanto, la registradora no ha tenido ocasión de calificar, se consideran extemporáneos y no pueden ser tenidos en cuenta en la resolución del recurso.

Tanto notarios como registradores cumplen con exigir que se aporte la acre-

ditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable, sin que sea preciso que indaguen la licitud intrínseca de dicha autorización, de conformidad con la presunción de validez y ejecutividad de los actos administrativos (cfr. artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: «los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa»). Sin embargo, sí deben comprobar la correspondencia de la operación jurídica realizada con el documento administrativo que acredite la conformidad, aprobación o autorización administrativa.

En el presente caso, es claro que falta la correspondencia entre la superficie contenida en la licencia municipal de segregación (15.690 metros cuadrados), la superficie que consta en el título (10.753,09 metros cuadrados según reciente medición) y la superficie que consta en la certificación catastral en base a la que se solicita la inscripción (10.554 metros cuadrados). Por todo ello, ello resulta plenamente justificada la exigencia de la registradora de adaptar la descripción autorizada inicialmente en la licencia municipal a la variación posterior de la superficie a segregar, ya que el acto de segregación pretendido debe adecuarse a la licencia concedida.

#### **I.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Moralarzal.**

##### **OBRA NUEVA: PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA.**

La representación gráfica debe ser objeto de inscripción en toda declaración de obra nueva.

La regla general sobre posibilidad de inscripción parcial de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad, es que si el pacto o estipulación rechazados por el registrador afectan a la esencialidad del contrato o derecho real cuya inscripción se pretende, la inscripción parcial solo será posible, sin dicho pacto, si media solicitud expresa e indubitada del interesado o interesados (artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 18 de julio y 19 y 20 de octubre de 2016, 20 de octubre de 2017, 21 de junio, 31 de octubre y 2 de noviembre de 2018 y 21 de junio de 2019), no pudiendo el registrador actuar de oficio en aras a practicar esa inscripción parcial.

La naturaleza rústica o urbana de la finca es un elemento que complementa su descripción, en orden a la identificación precisa del objeto de derecho. Se refiere, en principio, a su naturaleza desde el punto de vista de la normativa civil, pero adicionalmente podrá constar su calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente si resulta acreditada. Por ello no debe identificarse la naturaleza de la finca a la que se refiere la legislación hipotecaria con su clasificación urbanística, pues en ningún momento se impone la constancia de ésta última y su acreditación, salvo que resulte obligado para la aplicación de una determinada norma. Ello no quiere decir que el registrador, en su función calificadora, no pueda apoyarse en la

dicha clasificación en orden a rectificar la descripción registral de la finca, como un elemento más que le ayudará a valorar objetivamente si la finca puede describirse como rústica o como urbana, desde el punto de vista civil.

En el presente caso, la finca, desde su formación por segregación consta inscrita con el carácter de urbana, si bien de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título resulta su carácter de rústica. Asimismo, en el visor web de planeamiento de la Comunidad Autónoma de Madrid resulta estar ubicada la finca en suelo clasificado como no urbanizable de protección. Aunque el recurrente, en este caso, entiende que no es necesario hacer constar el cambio de naturaleza de la finca para lograr la inscripción de la obra nueva declarada, lo cierto es que la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada es suficiente para determinar la naturaleza rústica de la finca, máxime si consideramos acreditada la correspondencia de la finca registral con las parcela, lo que no se ha cuestionado en la nota, resultando que los datos sobre polígono y parcela constan incorporados al folio real. Existen, por tanto, elementos objetivos para hacer constar la naturaleza rústica de la finca en la descripción registral, tal y como puede entenderse desde un punto de vista civil, tanto por su situación en un ámbito de suelo no urbanizable con determinado grado de protección.

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 no ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, pese a lo afirmado por el registrador en su nota de calificación), incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Por tanto, la representación gráfica debe ser objeto de inscripción en toda declaración de obra nueva, según lo expuesto, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica inscrita y, por extensión, a la ubicación de la edificación que se declara.

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.

Alega el registrador la posible invasión de una vía pecuaria. Efectivamente, de la superposición de la cartografía catastral sobre la información territorial asociada resulta la referida invasión. Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia

tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Ahora bien, exige el registrador, como medio para acreditar el carácter no demanial de la vía pecuaria, que el interesado aporte certificación de la Administración titular del dominio público que acredite precisamente que la representación gráfica catastral aportada no invade el dominio público. A este respecto, debe advertirse que tratándose de un exceso de cabida superior al 10% de la cabida inscrita basado en certificación catastral descriptiva y gráfica, lo procedente sería tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En el caso de este expediente, el registrador suspende la inscripción de la representación gráfica alternativa, por la circunstancia de existir un previo exceso de cabida declarado e inscrito sobre la finca y por existir alteraciones en la cartografía catastral, las cuáles no sólo se refieren al dato de la cabida de la parcela sino que, al contrario de lo que afirma el recurrente, también afectan a la geometría de la finca, lo que justifica las dudas de identidad manifestadas por el registrador en su calificación, las cuales se encuentran suficientemente explicitadas en su nota de calificación.

#### **I.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Jerez de los Caballeros.**

##### **PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: FINCA COLINDANTE CON EL DOMINIO PÚBLICO.**

Se recuerda cómo proceder en los casos en que la finca colinde con el dominio público, según sus distintas situaciones.

En el desarrollo del expediente del artículo 199, hay dos actos de calificación registral. El primero referido a la decisión inicial del registrador de tramitar o no del expediente, según tenga o no dudas en la identidad de la finca, que no puedan resolverse con la tramitación del expediente. Una interpretación lógica y sistemática nos lleva a concluir que dicha calificación inicial debe realizarse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha del asiento de presentación del título en virtud del cual se solicita la tramitación del expediente, por aplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria. El segundo momento es la decisión del registrador a la vista del resultado de la tramitación del expediente, según sus dudas se hayan disipado o no con la misma. Ninguna previsión al respecto contiene el artículo 199. En consecuencia, y por aplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria puede deducirse que dicha calificación deberá efectuarse en los 15 días hábiles siguientes a la fecha de conclusión de la tramitación, de la que deberá dejarse constancia en la nota de calificación, a los efectos del cómputo de los plazos.

Entrando en el fondo del asunto, resulta un indicio de invasión del dominio público, que no deriva del contraste en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica del deslinde del dominio público aprobado formalmente, sino que resulta de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de información territorial pública correspondiente. Por

ello, la registradora inicia la tramitación del expediente, siguiendo la doctrina de esta Dirección General de 10 de enero de 2024.

En el presente caso, siendo el colindante que formula alegación una Administración Pública, debemos recordar que la Ley 13/2015, de 24 de junio, impone una obligación de protección del dominio público, incluso no inmatriculado al registrador. Sin embargo, dicho principio debe aplicarse al dominio público indubitado, es decir, aquel respecto del cual no existe duda en cuanto a su trazado, por estar el dominio público precisamente delimitado, por haberse deslindado.

Por tanto, sin perjuicio de la calificación registral de las concretas circunstancias de cada caso, procede clarificar las distintas situaciones en que puede encontrarse la finca registral lindante con dominio público en la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria: a) respecto a fincas colindantes con dominio público deslindado y georreferenciado el registrador protegerá con su calificación registral cualquier usurpación del dominio público, mediante la aplicación informática homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el registrador denegará la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria; b) respecto a las fincas colindantes con dominio público, cuyo deslinde no consta en el Registro de la Propiedad, el registrador tramitará el expediente, pudiendo plantearse dos situaciones: i) que el expediente de deslinde esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota marginal de inicio del procedimiento. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador, deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, junto con plano georreferenciado de la porción de superficie de dominio público invadida y solicitud de la práctica de la nota marginal para hacer constar el inicio del expediente de deslinde. ii) que el expediente de deslinde no se encuentre iniciado: en este caso, para que la oposición de la Administración pueda ser estimada por el registrador deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión, tras la recepción de la notificación del Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada, solicitando la práctica de la nota marginal de constancia del inicio del expediente de deslinde abreviado. Si dicha resolución no pudiera ser dictada dentro de los 20 días de plazo para formular alegaciones regulado el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la Administración podrá solicitar una prórroga del plazo, por igual duración, para que pueda presentarse la solicitud; iii) si la Administración no pudiera aportar la resolución dentro del plazo de formulación de alegaciones, o el de su prórroga, podrá hacer constar por nota al margen de la última inscripción de dominio la clasificación ambiental, urbanística o administrativa del suelo en el que se ubica la finca registral, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, siempre que identifique la porción de dominio público afectada y acredite que la resolución de clasificación se ha notificado al titular registral de la finca.

Aplicada esta doctrina al supuesto de hecho objeto de debate, debe concluirse que la alegación de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadiana no reúne los requisitos mínimos de concreción y acreditación exigibles. Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revo-



car la nota de calificación, con reapertura del expediente, para practicar las diligencias indicadas y que la registradora pueda emitir juicio razonado sobre las dudas en la identidad de la finca, en su caso.

**I.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 40.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO: REQUISITOS.**

Es requisito indispensable para la práctica de la anotación que las obras no se hallen terminadas.

Lo primero que debe afirmarse es que en el recurso contra la calificación de registradores no cabe tener en consideración más que los documentos que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en motivos o documentos no presentados en tiempo y forma (vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

En nuestro ordenamiento jurídico no existe norma alguna que defina el crédito refaccionario. Puede afirmarse que se considera crédito refaccionario el contraído en la construcción, conservación, reparación o mejora de una cosa, generalmente un inmueble. Tradicionalmente se ha exigido a la figura del acreedor refaccionario una colaboración personal en las tareas vinculadas a la cosa refaccionada. Y según la evolución jurisprudencial, el crédito deriva de la anticipación de dinero, material o trabajo con dicha finalidad. En efecto, la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. la Sentencia de 21 de julio de 2000 y las demás citadas en los «Vistos» de la presente Resolución), a la hora de proporcionar rasgos definitorios de esta figura, ha puesto de manifiesto que el crédito refaccionario no nace necesariamente de un préstamo, en el sentido técnico jurídico que ha de darse a dicho contrato, sino también de aquellos otros negocios que contribuyan de forma directa al resultado de una construcción, reparación, conservación o mejora de un inmueble, refiriéndolo a toda relación jurídica que implique un adelanto por el contratista al propietario. Ahora bien, aun manteniendo el concepto amplio de crédito refaccionario, el Tribunal Supremo entiende que el mismo «no autoriza, empero, su extensión indiscriminada a todo el que tenga su origen en el suministro de bienes o servicios que guarden cualquier tipo de relación con bienes inmuebles».

Respecto del concreto defecto expresado en la calificación impugnada, no cabe sino confirmar el criterio del registrador, toda vez que el reconocimiento del concepto amplio de crédito refaccionario que el Tribunal Supremo ha tomado en consideración, según ha quedado expuesto, no puede llegar al extremo de soslayar el requisito temporal que, a efectos de su protección registral, se exige inequívocamente en la legislación hipotecaria (cfr. las Resoluciones de 19 de febrero de 1896 y 9 de junio de 1911, según las cuales es requisito indispensable para la práctica de la anotación que las obras no se hallen terminadas). En consecuencia, constando registralmente por nota marginal que las obras han concluido, y estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales en virtud del artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, no cabe sino confirmar la nota de calificación del registrador.

**I.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Terrassa nº 1.**

**TÍTULO FORMAL: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE.**

Se reitera la doctrina de la Dirección General sobre la necesidad de elevar a escritura la transacción homologada por un auto judicial.

El auto judicial que acuerda la homologación de la transacción extrajudicial (forma de terminación del proceso, no se olvide) derivada de un procedimiento ordinario, no es un documento privado; ahora bien, la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes, y –reiteramos– no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente. Precisamente, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes; tampoco contiene una declaración judicial sobre las mismas, y menos aún supone una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su carácter de documento privado, que en atención al principio de titulación formal previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la Propiedad.

En otro orden de cosas y a la vista de la cita –más que alegación– del recurrente, esta Dirección General ha de atender a la normativa vigente en el momento de la formalización del acuerdo y a la de su homologación mediante auto; no a la normativa que ha entrado en vigor en el momento de presentación del recurso, pues pese a la cita de la Ley Orgánica 1/2015, que realiza el recurrente, no ha de olvidarse lo que su disposición transitoria novena determina: «1. Las previsiones recogidas por la presente ley serán aplicables exclusivamente a los procedimientos incoados con posterioridad a su entrada en vigor».

**I.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.**

**NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

La cláusula que prohíbe desarrollar en las viviendas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial impide la concesión del NRU.

Es evidente que, en el régimen de propiedad horizontal, son legítimas las limitaciones que, al uso de los distintos pisos y locales, establezcan los estatutos comunitarios, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, siempre que respeten, claro está, las disposiciones de derecho necesario que deberán ser escrupulosamente observadas. En consecuencia, dichos pisos y locales podrán utilizarse para fines y actividades no expresamente previstas, siempre que no sean contrarias a las leyes y que no se encuentren prohibidas, aun cuando sean perfectamente legítimas, en el

título constitutivo o estatutos comunitarios. Es también criterio general, que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva.

En atención a lo expuesto, y a la vista de la prohibición estatutaria consignada, se impone concluir en la conformidad a derecho de la calificación recurrida; prohibición –aquella– que claramente comprende una actividad de naturaleza económica, como la de alquiler turístico, plenamente queda sujeta a la regulación contenida en el Real Decreto 1312/2024. Por último, tampoco es ocioso recordar que una eventual calificación administrativa –de existir– como vivienda de uso turístico, no prejuzga ni condiciona la asignación registral de número independiente, ni la calificación registral al efecto (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024).

**I.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Córdoba nº 7.**

**NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

La cláusula que prohíbe desarrollar en las viviendas la actividad de alquiler turístico es oponible al dueño de un piso que lo era cuando se adoptó el acuerdo en junta, sin que pueda acogerse a la inoponibilidad de lo no inscrito, que solo se aplicaría a los terceros.

En cuanto a las referencias que se realizan en el recurso a los efectos, frente a terceros, de la inscripción de los acuerdos de comunidad; es obvio que ello sería referible a los terceros hipotecarios, es decir propietarios que hubieran adquirido la titularidad de las fincas de dicha propiedad horizontal con posterioridad a la fecha de la adopción del acuerdo. En tal caso, al carecer de efectos retroactivos los acuerdos de comunidad y no ser parte, es decir, propietario en el momento de la celebración del acuerdo, no habrían podido tener conocimiento de su contenido hasta el momento de su inscripción registral; lo que no es aquí el caso. En suma, que el propietario estaría afectado por una limitación estatutaria, derivada de un acuerdo de junta y que ha de ser objeto de calificación, conforme prevé el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

En atención a todo lo expuesto y a la vista de la citada prohibición estatutaria derivada del acuerdo comunitario, ha de concluirse en la conformidad a derecho de la calificación recurrida; pues el alquiler turístico cae de lleno en la prohibición y queda plenamente sujeto a la regulación contenida en el Real Decreto 1312/2024.

Por último, hay que reiterar de nuevo que una determinada calificación administrativa (adquisición previa de dicho carácter de vivienda de uso turístico) no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente, ni tampoco la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024).

**I.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Alcobendas nº 2.**

**BIENES ADQUIRIDOS POR CÓNYUGES SUEJTS AL RÉGIMEN ECONÓMICO EXTRAJERO: CASO DE LA INDIA.**

Dado que en el sistema indio no hay comunidad conyugal sino titularidad privativa de cada cónyuge, es necesario determinar la cuota conforme al art. 54 del RH.

Debe tenerse presente que la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva. De un lado, el artículo 159 del Reglamento Notarial no hace distinción alguna, por lo que el notario autorizante debe indagar la situación de los otorgantes a fin de averiguar si existen capítulos o contrato matrimonial entre ellos para proceder tal y como exige dicho precepto, testimoniando, en su caso, los aspectos particulares que puedan ser relevantes al efecto.

Esta oposición entre la exigencia legal de publicar en toda su extensión el derecho adquirido y las dificultades para determinar cuál ha de ser el régimen matrimonial legalmente aplicable ha sido cuestión de preocupación ya desde antiguo para nuestra jurisprudencia y para este Centro Directivo. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del Reglamento Hipotecario. En tales casos, y de lege lata, la legitimación registral no se extiende a cuál sea el régimen matrimonial aplicable, lo que obliga a una acreditación a posteriori del Derecho extranjero y, en particular, de la legitimación de los cónyuges de nacionalidad extranjera para realizar los actos dispositivos sobre los bienes o derechos inscritos en tal forma. Ahora bien, en el momento en que el bien adquirido con sujeción a un régimen económico matrimonial extranjero sea objeto de un acto de disposición no es posible mantener la indeterminación y en consecuencia debe acreditarse el contenido y la vigencia del Derecho extranjero concreto aplicable al caso.

En el presente caso, el notario hace constar en la escritura calificada que, según manifiestan los compradores, su régimen económico-matrimonial es el legal de su nacionalidad. Pero en el presente supuesto, como bien señala la registradora, en el Derecho indio no existe propiamente un régimen de bienes del matrimonio, por lo que cada cónyuge conserva la propiedad privativa de sus bienes adquiridos por cualquier título constante el matrimonio y los conservan sin limitaciones una vez disuelto. Por lo que se considera justificada su exigencia sobre la constancia en dicha escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirentes del bien objeto de inscripción, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

**I.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de San Sebastián de la Gomera.**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: NOTIFICACIONES.**

No cabe la inscripción si se aprecian deficiencias en las notificaciones preceptivas en el expediente.

Como cuestión previa debe recordarse que, como ya se dijo en la Resolución de 7 de noviembre de 2019, tras la Ley 13/2015, los expedientes de dominio se documentan en actas notariales, pero no son actas de notoriedad. Si se compara el expediente de dominio regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, como medio para inmatricular fincas, con la vía del doble título traslativo regulada en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, resulta que en el expediente de dominio la titulación que ha de aportarse es más sencilla, pues basta aportar un simple título de propiedad, incluso formalizado en simple documento privado, mientras que en la vía del artículo 205 se necesita aportar dos títulos públicos traslativos sucesivos otorgados con al menos un año de separación entre ellos. Y en cambio, los efectos de la inmatriculación por la vía del artículo 203 son más contundentes que por la vía del artículo 205, ya que en este segundo supuesto se aplica la limitación de efectos del artículo 207 de la Ley Hipotecaria. Y la razón por la que con menores requisitos documentales de partida se obtienen mayores efectos jurídicos por la vía del artículo 203 que por la del artículo 205 es, precisamente, por la exigencia de un sistema riguroso de notificaciones previas que dotan al artículo 203 de más garantías que el artículo 205.

El presente recurso ha de ser desestimado y confirmada la calificación registral negativa que objetó las citadas deficiencias en las notificaciones notariales preceptivas, las cuales constituyen trámites esenciales del procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, sin cuya estricta observancia no puede producir los efectos inmatriculadores que la ley le atribuye. Para concluir, ninguna relevancia cabe otorgar, para la resolución del presente recurso, al hecho de que la notaria autorizante del expediente de dominio haga constar en sus alegaciones que «está suficientemente acreditada la notoriedad de que la entidad “Cooperativa Agrícola Insular de La Gomera” es considerada como dueña de la finca objeto del Expediente. Igualmente, si bien no se hace constar específicamente en el expediente, se puede señalar que la citada entidad, ha poseído el inmueble de forma pública, pacífica y notoria, durante más de treinta años». Como se ha señalado más arriba, el expediente de dominio no es una acta de notoriedad, ni su virtualidad inmatriculatoria deriva de juicio alguno de notoriedad.

#### **I.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Villafranca del Bierzo.**

##### **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: FUSIÓN DE SOCIEDADES.**

La inscripción de transmisión de fincas llevada a cabo por parte de una sociedad absorbente exige la previa inscripción de aquellas como consecuencia de la exigencia del principio de tracto sucesivo.

Las Resoluciones de 20 de septiembre y 13 de octubre de 2011 ya pusieron de manifiesto que la inscripción de transmisión de fincas llevada a cabo por parte de una sociedad absorbente exige la previa inscripción de aquellas como consecuencia de la exigencia del principio de tracto sucesivo (a diferencia del supuesto de transmisión de finca inscrita a nombre de la absorbida pero que llega al Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la reforma estructural en el Registro

Mercantil). Con posterioridad, la Resolución de 25 de octubre de 2018 (4.<sup>a</sup>), en un supuesto de hecho sustancialmente idéntico al que da lugar a la presente, ahondó en la cuestión poniendo de manifiesto como no debe confundirse la exigencia de tracto para poder llevar a cabo la inscripción con la posibilidad de que el cumplimiento de dicho principio se lleve a cabo en un solo asiento mediante la técnica de tracto abreviado. El efecto de sucesión universal del patrimonio de las sociedades que como consecuencia del procedimiento de reforma estructural se extinguen o quedan modificadas no exime de la previa inscripción a nombre de la sociedad beneficiaria en el Registro de la Propiedad de los bienes y derechos que queden comprendidos en la misma si lo que se pretende es inscribir una nueva transmisión a favor de un tercero (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

**I.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.**

**NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

La cláusula que prohíbe desarrollar en las viviendas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial impide la concesión del NRUA.

De los estatutos de la comunidad en que se ubica la vivienda: el artículo 6.11 establece que: la prohibición de la utilización para el ejercicio de la «actividad comercial, profesión o industria tarífal».

Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal; de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria; como ponen de relieve las Sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008 entre otras.

En atención a lo expuesto se impone concluir en la conformidad a derecho de la calificación recurrida, a la vista de la prohibición estatutaria consignada; prohibición que claramente comprende una actividad de naturaleza económica, como la de alquiler turístico, que plenamente queda sujeta a la regulación contenida en el Real Decreto 1312/2024.

**I.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Picassent. nº 1.**

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho.



Es doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas la Resolución de 17 de mayo de 2018 o 14 de marzo de 2019), con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria.

**I.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Pedreguer.**

**CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.**

Sólo son inscribibles aquellos actos que, conforme al artículo 90 del Código Civil, constituyen el llamado contenido típico del convenio regulador.

De las Resoluciones citadas en los «Vistos» se puede concluir que el convenio regulador de la nulidad, separación o divorcio sólo puede incluir aquellas precisiones que encuentran apoyo legal en los artículos de la norma sustantiva que lo regula, es decir, los artículos 90 y siguientes del Código Civil. Sin perjuicio de otros efectos personales, las consecuencias patrimoniales de una separación conyugal sólo pueden referirse a la liquidación del régimen económico-matrimonial, la atribución de una pensión o prestación compensatoria, el régimen de cargas y alimentos, o a la asignación del uso sobre la vivienda habitual. La repentina inclusión de nuevos bienes en el patrimonio ganancial o en la liquidación de bienes comunes, no puede por tanto producirse en el convenio regulador de la liquidación de dicho régimen económico al carecer de justificación o razón para ello, por lo que se trata de un desplazamiento patrimonial ajeno a su propia naturaleza y finalidad, que deberá hacerse fuera de dicho convenio, es decir, en su caso, en escritura pública notarial.

En el aspecto material, en el concreto supuesto de este expediente, debe advertirse que en el convenio objeto de calificación no se liquida ninguna comunidad de bienes existente entre los cónyuges, pues en aquél cada uno de los inmuebles se inventarían como propiedad exclusiva del respectivo cónyuge, cediéndose recíprocamente el pleno dominio de los mismos.

En definitiva, sólo son inscribibles aquellos actos que, conforme al artículo 90 del Código Civil, constituyen el llamado contenido típico del convenio regulador, fuera de los cuales, y sin afectar a la validez y eficacia de los actos consignados en un documento que no pierde el carácter de convenio privado objeto de aprobación judicial, su acceso a los libros del Registro requiere su formalización en los títulos establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es decir el documento público notarial, al tratarse de un acto voluntario y consciente celebrado por los interesados, fuera de una contienda o controversia entre los mismos.

**I.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Jerez de la Frontera nº 2.****BIENES GANANCIALES: USUFRUCTO.**

Se reitera el régimen jurídico de las diferentes situaciones de usufructo ganancial.

De una parte, el carácter vitalicio, unido al de personalísimo que tradicionalmente se atribuye al derecho de usufructo, y de otra, la naturaleza sui generis de la sociedad de gananciales, como comunidad de tipo germánico y que no aparece dotada de una personalidad jurídica independiente de la de los dos esposos, origina que, al ponerse en relación ambas instituciones, se planteen complejos problemas jurídicos de no fácil solución.

Deben diferenciarse las siguientes situaciones: a) si fallece el cónyuge que adquirió el usufructo, y a cuya vida está unida la existencia de este derecho, quedará extinguido el mismo de acuerdo con el número 1 del artículo 513 del Código Civil y consolidarán los nudos propietarios el pleno dominio, siendo nulo su valor a efectos de la liquidación de la sociedad conyugal; b) si el que fallece es el cónyuge del que adquirió el usufructo, este derecho real sigue subsistiendo hasta tanto no fallezca el otro esposo, circunstancia que determinará su extinción. En tal hipótesis es necesario que a la muerte del otro esposo se requiera, para disponer del derecho de usufructo, o bien que en la liquidación de la sociedad conyugal se adjudique previamente en la forma que estimen conveniente todos los interesados (cfr. Resoluciones de 31 de enero de 1979 y 30 de junio de 2012), o que al menos consientan los herederos del adquirente en la transmisión operada. c) si el usufructo es adquirido conjuntamente por ambos cónyuges en régimen de gananciales, sin ninguna prevención adicional relativa al régimen jurídico del derecho adquirido, fallecido uno de ellos debe estimarse que subsiste el usufructo hasta el fallecimiento del otro cónyuge, pero ingresa en la masa ganancial disuelta y pendiente de liquidación. d) y, por último, si el usufructo es adquirido conjuntamente por ambos cónyuges en régimen de gananciales y se agrega, además, que es «sucesivo», como indicó la Resolución de 21 de enero de 1991 «debe esta cláusula ser entendida en el sentido más adecuado para que produzca efecto y no sea una cláusula simplemente inútil o redundante. Si es conjunto, es ya efecto natural –mientras del título constitutivo no resulte otra cosa– el que, muerto uno de los usufructuarios el usufructo persista entero hasta la muerte del último (cfr. artículo 521 del Código Civil y Resolución 1 diciembre 1960). Si ahora se agrega que es sucesivo es porque se quiere algo (...) significa que a pesar de estar constituido por los donantes sobre bienes gananciales, el usufructo pasará –en su día– al cónyuge superviviente y quedará excluido de la liquidación de gananciales».

**I.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).****Registro de Sitges.****CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.**

Sólo son inscribibles aquellos actos que, conforme al artículo 90 del Código Civil, constituyen el llamado contenido típico del convenio regulador y que resulten

con suficiente claridad del convenio.

Ciertamente, en el convenio regulador no se recoge de manera específica y singular la constitución de un usufructo a favor de doña M. C. M. G., ni existe una cláusula de regulación y atribución del usufructo. Su atribución aparece recogida en el pacto –antes transcrito– relativo al domicilio y ajuar familiar, bajo la rúbrica «extinción del proindiviso condominio» y solo se menciona tal usufructo exclusivamente al hacer referencia a la extinción del proindiviso. Ciertamente, la redacción del convenio regulador, al menos en este pacto, no es afortunada, pues la expresión «conservando» implica necesariamente mantenimiento o retención de algo que ya se tenía porque hay otra parte que se pierde o de la que el que conserva se desprende. Es decir que si hay conservación de parte es porque hay pérdida o disposición de algo.

De lo expuesto, resulta de forma clara que se tiene la intención de hacer una donación de la nuda propiedad de la vivienda al hijo común, reservando los cónyuges el usufructo vitalicio a favor de doña M. C. M. G. Alega la recurrente el ejercicio ininterrumpido durante 15 años del derecho de usufructo, pero esto se trata de una situación de hecho que se produce en un ámbito extrarregistral y cuya apreciación excedería de los límites del recurso, toda vez que el registrador en su función calificadora se ve constreñido, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, a los documentos que se presenten para su inscripción en el Registro y a lo que resulte de sus asientos. Este argumento puede tener cabida en un procedimiento ante un órgano jurisdiccional, donde los medios de prueba no están tasados, pero no en el procedimiento registral. Por tanto, la redacción y alcance del convenio es cuestión que atañe a las partes, siendo de obligado cumplimiento entre ellos de conformidad con su voluntad.

#### **I.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Madrid nº 8.**

##### **PRINCIPIO DE PRIORIDAD: ORDEN EN EL DESPACHO DE LOS TÍTULOS.**

Hallándose pendiente de despacho un título anteriormente presentado, no procede calificar el siguiente.

El artículo 17 de la Ley Hipotecaria dispone que «no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento». Por tanto, el despacho del documento objeto de este recurso queda pendiente del resultado del título previamente presentado y de su oportuna calificación registral.

En consecuencia, están de acuerdo registradora y recurrente en que la finca ha sido objeto de una expropiación y que la transmisión se refiere exclusivamente a la porción de finca registral que no ha sido objeto de la misma, no obstante, el título aportado carece de referencia alguna a la existencia de expropiación o modificación

de entidad hipotecaria, limitándose a describir la finca tal y como consta tabularmente. En caso de resultar inscrito el título previo se estará, conforme a lo señalado en el apartado segundo, a nueva descripción registral de la finca. Si bien, no constando inscrita la expropiación no puede, a priori, exigirse al adquirente la solicitud de una rectificación de cabida que no resulta de la actual situación tabular.

Cuestión distinta, y acorde a lo señalado por el recurrente en su escrito de recurso sería la pretensión de inscribir la compraventa en relación a la porción de finca resultante después de la expropiación, en cuyo caso sería preciso, en primer lugar, que se describiera ésta en el título de conformidad con los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 47 y 51 del Reglamento Hipotecario, determinando el resto y efectuando, en su caso, la oportuna rectificación de la descripción.

La incorrecta emisión de la publicidad registral no puede en ningún caso prevalecer respecto del efectivo contenido de los libros registrales cuyo contenido, como anteriormente se ha expuesto, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales. No procede, por tanto, la inscripción de la compraventa de la participación indivisa libre de cargas, como se solicita en la escritura, si del Registro resulta la existencia de cargas vigentes, por lo que la calificación debe ser ratificada en este punto.

#### **I.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Arganda del Rey nº 1.**

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

Cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199.

No sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199. Y esta doctrina debe reiterarse en el presente caso, en el que se advierten dudas por la registradora de que la finca a inmatricular se encuentre comprendida en otra.

#### **I.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Sevilla nº 13.**

#### **ANTICRESIS: CONSTITUCIÓN SOBRE UNA PARTICIPACIÓN INDIVISA.**

Sería posible constituir una anticresis sobre el 75% del pleno dominio, si los titulares del otro 25% consintieran en la desposesión durante el plazo de duración

de la anticresis, admitiendo el derecho de retención a favor del acreedor, así como regulando el destino del 25% de los frutos no incluidos en la anticresis.

Nuestro Código Civil regula la anticresis en los artículos 1881 a 1886, con la remisión que hace este precepto al artículo 1857, párrafo segundo del artículo 1866 y los artículos 1860 y 1861. Es un derecho real de garantía que en los últimos años está adquiriendo una gran importancia a través de la denominada anticresis asistencial.

El registrador califica negativamente por el defecto de que «no es posible constituir un derecho real de anticresis sobre el setenta y cinco por ciento del pleno dominio de la finca ya que tal y como está establecido requiere la detentación posesoria, por lo que solo cabe sobre el pleno dominio. Además, es preciso el consentimiento de todos los condueños». En resumen, sería posible constituir una anticresis sobre el 75% del pleno dominio, si los titulares del otro 25% consintieran en la desposesión durante el plazo de duración de la anticresis, admitiendo el derecho de retención a favor del acreedor, así como regulando el destino del 25% de los frutos no incluidos en la anticresis.

#### **I.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Valencia de Alcántara-Alcántara.**

##### **HERENCIA. PARTICIÓN EN LOS CASOS DEL ART. 841 Y SIGUIENTES DEL CC.**

Para aplicar lo establecido en los arts. 841 y siguientes es preciso cumplir los requisitos en ellos establecidos.

La especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la liquidación, partición y adjudicación de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuarlas (artículo 1057.1 del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. En efecto, la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos nacionales, como el catalán) se configura generalmente como una *pars bonorum*, y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o *pars valoris bonorum*.

No se cuestiona en la calificación que esta partición esté sujeta a las reglas establecidas en los artículos 841 y siguientes del Código Civil, sino que resulta necesario que se cumplan los requisitos exigidos por esos preceptos para la efectividad del ejercicio de esta facultad. Teniendo en cuenta que la apertura de la sucesión se produce el 11 de diciembre de 2017, han transcurrido evidentemente los plazos legales para el ejercicio de la misma. El primer requisito es el cumplimiento de plazos de notificación de la decisión del pago de la legítima en esa forma, esencialmente para protección de los derechos de los legitimarios. Conforme a lo previsto por el 844 del Código Civil, la decisión de pago en metálico no producirá efectos si no se comunica a los perceptores en el plazo de un año desde la apertura de la sucesión y el pago deberá hacerse en el plazo de otro año más, salvo pacto en contrario.

El segundo requisito que motiva el defecto, deviene del artículo 843 del Código Civil, según el cual, salvo confirmación expresa de todos los hijos o descendientes, la partición así hecha requerirá aprobación por el letrado de Administración de Justicia o notario –tras la reforma operada por la Ley 15/2015, de 2 de julio, ya que en la redacción en vigor al tiempo de la apertura de la sucesión de este expediente era la aprobación judicial–.

#### **I.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 29.**

##### **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.**

Aunque quede acreditada la situación de soltería de una persona, será preciso el consentimiento de quien aparece en el Registro como su cónyuge cotitular de la finca.

En cuanto al certificado de defunción del titular registral que acompaña al escrito de recurso, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada. En tal sentido 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). En consecuencia, no será tenido en cuenta este documento para la resolución del expediente.

Como se señaló en la citada Resolución de 17 de enero de 2020, la prueba de la soltería a los efectos de rectificar la inscripción del titular registral en el Registro de la Propiedad requeriría, como condición necesaria, certificación de nacimiento en que no se refleje nota marginal alguna de referencia a otra de matrimonio de la persona (sin perjuicio de los supuestos de nulidad matrimonial). Dicha afirmación se matizó con el inciso «sin que ahora se prejuzgue su suficiencia dadas las circunstancias concurrentes» dado que en el momento de dictarse la reiterada resolución no se pudieron tener en cuenta los documentos ahora presentados.

Ahora, según resulta de los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, la causante aparece como soltera; en el testamento de fecha 19 de mayo de 2014 –posterior a la compraventa–, manifiesta que es soltera; y se presenta una certificación negativa del Registro Civil de Madrid en la que se declara que durante el período comprendido entre los días 1 de enero de 1980 y 12 de junio de 2024 no figura en ese Registro inscripción de matrimonio de la misma, aunque esto no es una acreditación determinante pues podría haber contraído matrimonio en otra localidad. Pero tales certificaciones no son suficientes para proceder a la rectificación registral, ya que no puede obviarse el hecho de que la persona que figura en el Registro como esposo de la causante, ha aparecido como titular de la finca haciendo valer los derechos que le otorga el asiento extendido a su favor conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria antes citado.



**I.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Mérida nº 1.**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: OBJETO.**

Fuera de este expediente no cabe practicar anotación expresiva del mejor derecho sobre una finca.

El expediente de reanudación de tracto sucesivo se encuentra regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria y por remisión por el artículo 203 de la misma ley. Dicho expediente se tramita ante notario por el procedimiento previsto en el señalado artículo 203, entre cuyos trámites está el de la solicitud que debe realizar el notario al registrador de la Propiedad competente de expedición de certificación con los requisitos y efectos previstos en el artículo citado 203. Fuera de dicha tramitación, no contempla nuestra legislación hipotecaria una anotación como la que pretende la recurrente de constancia de un mejor derecho sobre la finca.

**I.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Mérida nº 1.**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: OBJETO.**

Fuera de este expediente no cabe practicar anotación expresiva del mejor derecho sobre una finca.

El expediente de reanudación de tracto sucesivo se encuentra regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria y por remisión por el artículo 203 de la misma ley. Dicho expediente se tramita ante notario por el procedimiento previsto en el señalado artículo 203, entre cuyos trámites está el de la solicitud que debe realizar el notario al registrador de la Propiedad competente de expedición de certificación con los requisitos y efectos previstos en el artículo citado 203. Fuera de dicha tramitación, no contempla nuestra legislación hipotecaria una anotación como la que pretende la recurrente de constancia de un mejor derecho sobre la finca.

**I.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Fuengirola nº 1.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: DISTINCIÓN CON LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS.**

La DG considera, atendiendo a las circunstancias del caso y a la antigüedad del título constitutivo, que estamos en presencia de un complejo inmobiliario.

En definitiva, la cuestión que se plantea en el presente expediente es de-

terminar si el elemento 148 forma parte de un elemento en propiedad horizontal (tumbada), donde su suelo y vuelo son elementos comunes, por lo que se precisaría acuerdo de la comunidad de propietarios o si, por el contrario, el elemento 148 forma parte de un conjunto urbanístico, donde suelo y vuelo son privativos, por lo que no se precisaría dicho acuerdo.

Ciertamente la cuestión que se plantea en el presente recurso es compleja, y esa complejidad responde en gran medida a la fecha, 1976, en la que se practicaron las inscripciones de los diversos elementos que forman parte de la comunidad. Debe interpretarse una comunidad constituida en 1976, de acuerdo con unos criterios que se han ido perfilando a lo largo de estos últimos 40 años. Debe tenerse en cuenta que la configuración jurídica de ambas instituciones, propiedad horizontal (tumbada) y complejo inmobiliario, ha sido resultado, en gran medida, de una práctica notarial y registral, cuyo reconocimiento legislativo se ha producido de manera paulatina y donde sus contornos diferenciadores se han ido perfilando a lo largo de los años. Puede decirse, en grandes rasgos, que la propiedad horizontal (tumbada) se caracteriza por la coexistencia de una propiedad privativa, junto con una cuota indivisa sobre elementos comunes, entre los cuales se incluye el suelo y el vuelo.

Por el contrario, el complejo inmobiliario, se aplica, en términos muy generales, en grandes urbanizaciones, centros comerciales, donde se mantiene la propiedad privativa de la propiedad unidad o parcela, con su suelo y vuelo, pero que mantienen unos elementos en común, como pueden ser los accesos, viales, servicios, jardines, con una unidad de gestión y administración.

En el supuesto del presente expediente, se trata de una comunidad que, según resulta del historial registral, está formado por siete bloques, con sus viviendas, locales y garaje, y una nave comercial, que es el elemento privativo número 148, objeto del presente recurso. Existen 20 viviendas por bloque. Según resulta del expediente, cada vivienda de cada uno de los bloques tiene una cuota sobre el total de la comunidad y otra cuota, para gastos de su respectivo bloque. Ciertamente en una primera aproximación, puede entenderse que estamos en presencia de una única propiedad horizontal de modo que la cuota global es una cuota sobre el total de la comunidad. Pero este elemento, atendiendo a la fecha de la constitución de la comunidad, tampoco es determinante, pues también puede interpretarse que es una cuota no en toda la comunidad formada por los siete bloques y la nave, sino únicamente sobre lo que constituye elementos comunes, como accesos, viales o jardines.

En el presente caso, la configuración utilizada en el título constitutivo debe ser analizada en el contexto de una época en la que, a pesar de la falta de regulación expresa, empezaron a proliferar bajo la forma de propiedad horizontal distintas modalidades de complejos inmobiliarios privados que fueron objeto de atención doctrinal (Congreso de Roma de 1982) y de varios intentos de regulación positiva. Por todo ello, esta Dirección General, considera que atendiendo a las concretas circunstancias que concurren en el presente expediente, tratándose de siete bloques, con veinte viviendas y plazas de garaje cada bloque, y una nave comercial, separada de los bloques, parece haberse configurado un complejo inmobiliario, por lo que el recurso debe ser estimado.

**I.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).****Registro de Adra.****EXPEDIENTE DE DOMINIO DE. RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

En el presente caso, en el que se dice que tanto la finca en cuestión como otra más proceden por segregación de la misma finca matriz, registral 3.108, y que, además, la porción que se pretende añadir ahora a la primera se encuentra situada en medio de ambas, parece fácil concluir que tal porción tiene muchas probabilidades de corresponder a esa finca matriz.

Como cuestión previa, de carácter terminológica pero también conceptual no está de más advertir que, aunque tanto el notario como el registrador emplean la expresión de “acta de notoriedad para...”, e incluso el notario concluye declarando que “estimo justificada por notoriedad la pretensión de...(...)”, en realidad el nuevo expediente de dominio cuya tramitación la Ley 13/2015 encomendó a los notarios, no es un acta de notoriedad. Y el hecho de que ese expediente de dominio notarial se documente a través de actas notariales con sus respectivas diligencias, y no de una escritura pública, no debe inducir a pensar erróneamente, como por inercia ocurre con frecuencia, que estemos propiamente ante un acta de notoriedad.

No sólo procede denegar o suspender la inscripción de una georreferenciación cuando haya motivos fundados para apreciar posible invasión de otra finca registral o del dominio público incluso no inscrito, sino también, como tercera causa, que además es la primera enunciada en el precepto legal transcrito, cuando sin invasión de finca registral alguna ni de dominio público, se aprecie fundadamente que se está encubriendo la pretensión de incorporación a una finca registral de terreno adyacente a la misma que no formaba parte de ella ni constituyó el objeto del título inscrito, pues tal pretensión no respetaría la identidad de la finca, ni tendría encaje en el concepto de exceso de cabida. Y finalmente, aunque como se ha razonado no sea ello requisito para una calificación negativa, en el presente caso, en el que se dice que tanto la finca en cuestión como otra más proceden por segregación de la misma finca matriz, registral 3.108, y que, además, la porción que se pretende añadir ahora a la primera se encuentra situada en medio de ambas, parece fácil concluir que tal porción tiene muchas probabilidades de corresponder a esa finca matriz.

**I.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).****Registro de Madrid nº 11.****PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.**

Constando anotada una prohibición de disponer dictada por la Fiscalía Europea de Madrid en causa penal, no cabe la inscripción de un decreto de adjudicación derivado de la ejecución de un embargo anterior a dicha anotación sin la correspondiente autorización judicial que expresamente lo permita.

Para resolver este recurso, conviene, en primer lugar, recordar la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer. De acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 21 de julio de 2017), se han de distinguir dos grandes categorías: –Por un lado, las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía (vid. Ley 482 del Fuero Nuevo de Navarra), de tutela (hasta que los hijos lleguen a determinada edad), para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. «*a sensu contrario*», si cuando el titular otorgó el acto dispositivo no tenía limitado su poder de disposición, por no haberse aún otorgado la referida prohibición, dicho acto sí sería válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, si bien la inscripción de tal acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse (vid. Resolución de 8 de julio de 2010). Si bien tal inscripción no ha de comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de prohibición, sino que esta debe arrastrarse. –Por otro lado, encontramos las prohibiciones de disponer adoptadas en los procedimientos penales y administrativos, mediante las cuales se pretende garantizar el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición.

Constituye también doctrina de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar. Así las Resoluciones citadas en la de 17 de diciembre de 2024 (entre ellas las de 31 de enero de 2012 y 28 de octubre de 2015) admitieron practicar anotación del embargo presentado cuando ya consta anotada una anotación de prohibición de disponer ordenada en causa penal o por la Agencia Tributaria, ex artículo 170.6 de la Ley General Tributaria. Sin embargo, este criterio debe adecuarse a la ya citada doctrina de este Centro Directivo más reciente, que diferencia las anotaciones preventivas penales y administrativas de las civiles o voluntarias, considerando que, aun pudiendo practicarse la anotación del embargo –factor común a todas ellas–, no cabría inscribir la adjudicación derivada del mismo, mientras no se levante la prohibición, si se trata de prohibiciones penales o administrativas en las que prevalece el componente de orden público, siendo aquí el cierre total.

Respecto a la inscripción de los actos dispositivos de fecha posterior al acceso registral de la medida cautelar, pero basados en asientos anteriores a la misma, procede realizar también esa doble diferenciación, atendiendo a la doctrina estable-

cida por este Centro Directivo en las recientes Resoluciones de 3 de octubre y 17 de diciembre de 2024. En las prohibiciones de disponer de naturaleza penal o administrativa se haya practicado con posterioridad al gravamen que se ejecuta, el cierre registral a la inscripción de la ejecución posterior a la medida cautelar de prohibición será total, sin que sea de aplicación el artículo 145 del Reglamento Hipotecario, tal como se estableció en la Resolución de 3 de octubre de 2024. En estos casos, será el juez de lo Penal o la autoridad administrativa que acordó la medida cautelar de prohibición de disponer quien debe autorizar o no la inscripción del testimonio de adjudicación y los términos en que debe hacerse (con subsistencia o no de la medida cautelar).

Por el contrario, tratándose de prohibiciones de disponer voluntarias o adoptadas en un proceso judicial civil, el criterio de cierre registral absoluto no puede sostenerse, pues distintos son los intereses tutelados, y, por tanto, distinta debe ser también la interpretación teleológica del artículo 145 del Reglamento Hipotecario. Si se otorgó antes, esto es, cuando aún no se había limitado el poder de disposición del titular, el acto sí sería válido y debe inscribirse, pese a la prioridad registral de la prohibición de disponer, si bien esta no se cancelará, sino que debe arrastrarse. Dicha doctrina debe también aplicarse a los actos de enajenación forzosa presentados en el Registro con posterioridad a la anotación de disponer, pero derivados de un asiento vigente con anterioridad a la misma, por ejemplo, una hipoteca o un embargo, en cuyo caso debe atenderse con especial detalle al tenor literal del artículo 145 del Reglamento Hipotecario.

En el presente caso, sin embargo, la prohibición de disponer vigente sobre la finca ha sido ordenada por la Fiscalía Europea de Madrid. En consecuencia, no procede siquiera analizar si el asiento de que la adjudicación trae causa es anterior o posterior al de dominio objeto de la prohibición de disponer, sino que, al tutelar estos intereses de orden público, prevalece el cierre registral absoluto y no será posible inscribir la referida adjudicación sin la correspondiente autorización judicial que expresamente lo permita.

#### **I.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).**

##### **Registro de Mijas nº 2.**

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

Cabe anotar un embargo sobre una finca ganancial en un proceso dirigido por uno de los esposos frente al otro, aunque no sobre la supuesta mitad indivisa del demandado.

En el caso concreto de este expediente, la finca se halla inscrita con carácter ganancial, a favor de los cónyuges don H. F. H. y doña Y. R. L., habiéndose disuelto la sociedad de gananciales por causa de su divorcio ocurrido el día 3 de marzo de 2020 (lo que resulta del escrito de interposición del recurso), sin que conste en el Registro la efectiva liquidación de la misma, y aun cuando se sostiene por la recurrente que se produjo esta mediante un convenio regulador que no consta tampoco en el Registro.

El artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario dispone que: «Disuelta la sociedad de gananciales, si no figura en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si consta que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos».

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

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.

En el presente expediente, no consta la disolución del régimen económico matrimonial de gananciales –no ha sido presentada en el Registro la sentencia firme de divorcio–; la demanda es de uno de los cónyuges contra el otro, y por tanto han sido parte del procedimiento ambos, por lo que huelga la notificación pues resulta expresamente del mandamiento presentado, que es el cónyuge del demandado el que solicita el embargo y el demandado es parte del procedimiento; se trata de una medida cautelar en orden a garantizar el resultado de un proceso. Lo que no cabe nunca es el embargo de la mitad indivisa del bien que se dice pertenecer al cónyuge deudor, pues mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución por fallecimiento de uno de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente.

**I.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Palencia nº 3.**

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: ASIENTO DE PRESENTACIÓN CADUCADO.**



El registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación.

Pues bien, la única cuestión a dilucidar es si cabe realizar una calificación en base a un asiento de presentación caducado o, dicho de otro modo, si a pesar de haber transcurrido los plazos establecidos en el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria, con posterioridad se practica un asiento de presentación relativo al procedimiento que motivó la anotación de embargo, y dicho asiento de presentación se encuentra cancelado por caducidad en el momento en que se inicia el procedimiento registral, el asiento de presentación caducado tiene la virtualidad de considerar vigente la anotación de embargo e impedir su cancelación por la vía solicitada.

Como resulta de las Resoluciones de 14 de abril de 2009, 24 de septiembre de 2011 y 29 de mayo de 2018, el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación. Del artículo 18 de la Ley Hipotecaria resulta que la función calificadora de los registradores debe ejercerse con base en lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro. Por tanto, la caducidad de un asiento, cuando tiene un plazo de vigencia fijado, como ocurre con los asientos de presentación, opera «*ipso iure*» una vez agotado el plazo de su vigencia, haya sido cancelado o no, si no ha sido prorrogado previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico. En consecuencia, dado que carece de cualquier efecto, tampoco puede ser tenido en cuenta para realizar la calificación de otro documento presentado.

**I.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 25.**

**CLÁUSULAS DE NATURALEZA PERSONAL: EFECTOS.**

Las estipulaciones de naturaleza personal que constan en una inscripción no surten efectos frente a terceros.

La circunstancia de que un derecho personal (en el caso debatido, una serie de obligaciones que asume la parte compradora) figure inscrito no altera su específica naturaleza (cfr. artículo 98 de la Ley Hipotecaria), de manera que solo podrá desenvolver su eficacia en el restringido ámbito de quienes lo estipularon, salvo que estuvieran garantizadas dichas obligaciones con hipoteca o condición resolutoria que no ocurre en el presente caso. Además, una cosa es el respeto a la validez del derecho inscrito y otra bien diferente es la pretensión de eficacia «*erga omnes*» de cualesquiera cláusulas estipuladas con ocasión de su constitución.

**I.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Jávea nº 1.**

**PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FIN-**

**CA.**

No cabe inscribir la base gráfica si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca que resultan de las alegaciones de un colindante y del historial registral de la finca

El registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. El registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación. El juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

La alegación del colindante no puede limitarse a oponerse a la inscripción, sino que, como declaró la Resolución de 9 de julio de 2024, es de suma importancia que el colindante acompañe algún principio de prueba que sustente su alegación, como puede ser un informe técnico, según la Resolución de 31 de octubre de 2024. Pero, ello no es una obligación impuesta por la ley por lo que, la ausencia de ese principio de prueba no debe conllevar automáticamente la desestimación de las alegaciones.

En el presente caso, el registrador basa su calificación en las alegaciones del colindante y comprueba en el contenido del archivo registral que ciertamente existe una servidumbre constituida entre la finca registral 8.354, como predio dominante y la 8.356, como predio sirviente, lo que determina que aunque el titular del predio sirviente no pueda acceder al garaje del predio dominante y que el titular de este tenga que pagar los gastos de mantenimiento del mismo, no implica que se altere la titularidad dominical de la porción de terreno destinada a garaje, la cual corresponde al predio sirviente y no al dominante. Por tanto, de la alegación del recurrente y del contenido del Registro resulta la existencia de un indicio de controversia sobre la titularidad de esa porción de terreno, cuya resolución también excede del ámbito de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En conclusión, hay una serie de indicios que determinan que no hay concordancia entre la realidad física de la georreferenciación aportada y la realidad jurídica registral amparada por el folio.

**I.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).**

**Registro de Zaragoza nº 10.**

**SUBROGACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: LEY 2/1994.**

Se analizan los requisitos legales para la inscripción de estas subrogaciones.

Los requisitos del procedimiento de subrogación de la Ley 2/2014 son los

siguientes: a) oferta vinculante de la nueva entidad de crédito al prestatario, que una vez aceptada por el prestatario debe notificarse a la entidad acreedora titular registral de la hipoteca; b) emisión por ésta de un certificado del débito, en el plazo de 7 días naturales desde la efectiva recepción de la oferta vinculante, cuya emisión ya no es obligatoria; c) posible oferta de enervación de la anterior entidad acreedora emitida y formalizada en el plazo de 15 días naturales desde la entrega del certificado del débito si ésta ha tenido lugar, plazo durante el cual no podrá otorgarse la escritura de subrogación, y d) pago por la nueva entidad acreedora al antiguo acreedor del débito certificado por éste, o en su defecto calculado por la entidad subrogada, y aporte al notario de un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria o depósito de dicha suma en poder del notario.

El artículo 2 de la citada Ley 2/1994 constituye una normativa de carácter excepcional, ya que prescinde del consentimiento expreso del titular registral, cuya interpretación determina que la eficacia de la subrogación en él prevista deba supeditarse al cumplimiento estricto de los requisitos legalmente establecidos, singularmente al transcurso del plazo previsto en la norma referida. Estas circunstancias, dada su transcendencia jurídica, deben ser controladas por los operadores jurídicos, notarios y registradores de la propiedad, involucrados en su tramitación. El espíritu y finalidad de la Ley es claro en el sentido de que la posibilidad de subrogación es un derecho del prestatario que no puede quedar supeditada a la falta de diligencia u oposición por parte del acreedor original, teniendo en cuenta, además, que la fecha de entrega del certificado del saldo debido por la misma condiciona también el tiempo en que puede otorgarse la escritura de subrogación. En consecuencia, la acreditación del cumplimiento de los requisitos de tramitación de la subrogación, como los que es objeto de este recurso, debe resolverse mediante la adecuada ponderación de los elementos gramatical, lógico, sistemático y teleológico de la norma del artículo 2 de la Ley 2/1994, teniendo en cuenta todos los intereses implicados.

El deudor no podrá otorgar la escritura de subrogación mientras no transcurra el plazo de veintidós días naturales desde la fecha de entrega de la oferta vinculante, si el antiguo acreedor no ha entregado el certificado del importe debido, o el que resulte de sumar quince días naturales desde la fecha de la entrega de ese certificado con anterioridad a su fecha máxima; plazo que, como se ha indicado, opera como determinante de la eficacia de la subrogación. En consecuencia, para una correcta determinación del día a partir del cual se podrá otorgar la escritura de subrogación se hace necesario acreditar al notario autorizante dos fechas, la de entrega de la oferta vinculante al antiguo acreedor y la de entrega al nuevo acreedor del obligatorio certificado de la cantidad debida, sin que este requisito imperativo pueda resultar de la simple manifestación de la nueva entidad de crédito.

En concreto en este expediente se plantean dos cuestiones interpretativas respecto de la nueva redacción del procedimiento de subrogación activa del artículo 2 de la Ley 2/1994, debida a la reforma llevada a cabo por el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre. La primera es si, a falta de emisión por parte del acreedor titular registral del certificado del importe del débito del deudor por el préstamo hipotecario objeto de la subrogación, el cálculo del mismo por parte de la entidad subrogada exige una manifestación expresa de que lo verifica «bajo su responsabilidad y asumiendo

do las consecuencias de su error». Se trata de una fórmula mejorable, pero que no deja dudas acerca de que el importe a pagar se ha calculado por parte de la entidad que se va a subrogar en el préstamo, la cual, por otra parte, lo refrendaría al firmar la escritura. Es criterio de este Centro Directivo, que la expresión «tras manifestarlo» del artículo 2, que sigue al referido cálculo y efecto, y que dice: «basta con que la entidad subrogada la calcule, bajo su responsabilidad y asumiendo las consecuencias de su error, que no serán repercutibles al deudor, y, tras manifestarlo (...)», se refiere tanto al importe a pagar, como al reflejo contractual de la responsabilidad que se asume en caso de error.

La segunda cuestión interpretativa es doble y se refiere a si, en el supuesto objeto del recurso, resulta acreditado el pago del importe de la deuda a la entidad acreedora inicial, ya que en el justificante de pago que se inserta, resulta beneficiario el propio deudor y no dicha entidad; y, además, porque la forma de pago alegada no se ajusta a lo previsto en la ley pues consiste en una transferencia bancaria del importe y no en un depósito notarial del mismo, que parece que es a lo que se refiere el párrafo del artículo 2 de la Ley 2/1994 cuando se refiere a los trámites a seguir si el antiguo acreedor no ha expedido el certificado del saldo debido.

En cuanto al primer aspecto, referente a la alegación de falta de pago al acreedor primitivo, debe tenerse en cuenta, primero, que en la transferencia el prestatario señala expresamente que la misma tiene como finalidad: «cancelar el préstamo hipotecario que se identifica con su número», lo que permitiría a ese acreedor tomar posesión de esos fondos. Además, el sistema de transferencia utilizado es el sistema Target, que se trata de un mecanismo que permite a los bancos del Eurosistema bancario realizar transferencias de dinero entre sí en tiempo real, garantizando la liquidación inmediata de los pagos interbancarios en euros.

Tiene razón el notario recurrente al señalar que el artículo 2, no recoge un doble e incompatible sistema de pago al acreedor antiguo, el de transferencia bancaria cuando el mismo hubiera expedido el certificado del importe debido, y el de depósito de tal importe en poder del notario en caso contrario, como defiende la registradora calificante. Antes al contrario, la interpretación sistemática de los dos párrafos referidos –cuarto y quinto– y, en especial, la frase «(...) no obstante, si el pago aún no se hubiera efectuado porque la entidad acreedora no hubiese comunicado la cantidad acreditada basta con que la entidad subrogada la calcule y deposite dicha suma en poder del notario a disposición del deudor»; llevan a la conclusión que la entidad acreedora que pretenda la subrogación, si la entidad acreedora anterior no ha emitido la certificación del débito, puede optar por pagar mediante transferencia o, en este caso, también mediante depósito notarial a disposición de la entidad anterior.

Por último, en cuanto al tercer defecto, referido a la falta de acreditación de la titularidad del crédito por parte de la entidad –«Ibercaja Banco, S.A.»– a cuyo favor se realiza la transferencia, ya que la hipoteca consta inscrita a favor de la entidad «Banco Grupo Cajatres, S.A.», y no se refleja en la escritura el tracto sucesivo en la titularidad del mencionado crédito; es doctrina reiterada de este Centro Directivo la necesidad de acreditar ante el Registro de la Propiedad el tracto registral en caso de fusiones o reestructuraciones bancarias. En este caso, en el que no se va a practicar inscripción alguna a favor de la entidad absorbente o resultante de la fusión, puede

limitarse a verificar la sucesión patrimonial universal mediante la consulta de los libros de su propio Registro o acudiendo al fichero localizador de entidades inscritas del Registro Mercantil correspondiente; por lo que en los términos en que se ha expresado este defecto no puede ser mantenido.

**I.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Alcaraz.**

**TÍTULO FORMAL: TESTIMONIO POR EXHIBICIÓN.**

No pueden ser considerados título hábil para la inscripción del acta de la comunidad de propietarios porque no se cumplen por tanto las exigencias de titulación pública del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

La categoría de los instrumentos públicos implica fe pública, que no es más que el valor y la eficacia jurídica que en la normalidad de la vida jurídica y en el proceso tienen por sí mismo los documentos públicos. El documento público es un documento privilegiado, en el proceso y fuera de él, como consecuencia de la intervención notarial. El instrumento notarial es título inscribible en registros públicos. Uno de los efectos sustantivos fundamentales de la escritura pública es su condición de título inscribible en los registros públicos: artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio. Caso especial es la elevación a escritura pública de un documento privado, en el que el notario convierte en público un documento privado por medio de una escritura, con lo cual debe diferenciarse de la simple legitimación de firmas o del acta de protocolización.

En cuanto a los testimonios, el artículo 17 de la Ley del Notariado se limita a indicar que «el Notario (...) expedirá copias, testimonios, legitimaciones y legalizaciones», sin precisar más. Se trata pues de una categoría «residual» que comprende distintas actuaciones notariales de carácter heterogéneo. La falta de incorporación al protocolo siempre ha sido una característica de los testimonios, estos circulan en original, frente a todos los instrumentos anteriormente citados; si bien, la reforma reglamentaria del año 2007 ha robustecido el Libro Indicador que cobra un nuevo papel e importancia. En definitiva, los testimonios por exhibición, no generan los efectos que los instrumentos públicos, sean actas notariales, escrituras públicas, pólizas, copias autorizadas o testimonios del Libro Registro. Por eso no pueden ser considerados título hábil para la inscripción del acta de la comunidad de propietarios porque no se cumplen por tanto las exigencias de titulación pública del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

**I.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Salamanca nº 1.**

**NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.**

La concesión del NRUA requiere cumplir las ordenanzas municipales sobre la materia.

Para la resolución del presente recurso –y en este trámite– únicamente se ha de tener en cuenta la calificación emitida y el recurso presentado; no otros documentos o alegaciones, de supuestos terceros o interesados, que se pudieran haber hecho llegar directamente a esta Dirección General.

En el presente caso la calificación no objeta obstáculo alguno que pudieran derivarse derivado de acuerdos de la junta de propietarios o normas estatutarias; sí, tan solo, la falta de aportación de la declaración de conformidad del Ayuntamiento de Salamanca y la no firmeza de la resolución judicial aportada. No es ocioso, por tanto, traer a colación (en tanto que soporte de la calificación), las previsiones de la Ordenanza Municipal reguladora de los apartamentos y las viviendas de uso turístico en Salamanca. A la vista de estos preceptos, la calificación ha de ser confirmada y no puede estimarse se haya extralimitado ni del ámbito general del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ni del específico delimitado, en este caso, por el citado artículo 10 del Real Decreto 1312/2024 («[...] En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso [...]»).

Como tampoco puede acogerse la alegación del recurrente afirmando que, si bien la sentencia aún no ha adquirido firmeza, se trata de una resolución judicial ejecutiva, susceptible de ejecución provisional conforme al artículo 104 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, con plenos efectos frente a actos administrativos contradictorios o posteriores. Y es que podrá desplegar sus efectos en el ámbito administrativo y tales efectos habrán de ser apreciados por la administración competente (Ayuntamiento de Salamanca en este caso); mas no en el ámbito registral, pues, como hemos declarado reiteradamente, es principio esencial y general de la legislación hipotecaria que, a salvo los supuestos de admisibilidad de anotaciones preventivas respecto de resoluciones no firmes, se precisa la firmeza de aquella resolución que pueda servir de título para la práctica del correspondiente asiento registral.

#### **I.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Salamanca nº 1.**

##### **NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.**

La concesión del NRUA requiere cumplir las ordenanzas municipales sobre la materia.

Para la resolución del presente recurso –y en este trámite– únicamente se ha de tener en cuenta la calificación emitida y el recurso presentado; no otros documentos o alegaciones, de supuestos terceros o interesados, que se pudieran haber hecho llegar directamente a esta Dirección General.

En el presente caso la calificación no objeta obstáculo alguno que pudieran derivarse derivado de acuerdos de la junta de propietarios o normas estatutarias; sí, tan solo, la falta de aportación de la declaración de conformidad del Ayuntamiento



de Salamanca y la no firmeza de la resolución judicial aportada. No es ocioso, por tanto, traer a colación (en tanto que soporte de la calificación), las previsiones de la Ordenanza Municipal reguladora de los apartamentos y las viviendas de uso turístico en Salamanca. A la vista de estos preceptos, la calificación ha de ser confirmada y no puede estimarse se haya extralimitado ni del ámbito general del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ni del específico delimitado, en este caso, por el citado artículo 10 del Real Decreto 1312/2024 («[...] En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso [...]»).

Como tampoco puede entrar a valorar las restantes alegaciones y juicios de valor de la recurrente en orden a una eventual ilegalidad, tanto de la Ordenanza Municipal como del Decreto 1312/2024. Cuestiones, todas ellas, cuya apreciación y enjuiciamiento es materia reservada a los tribunales y no a esta Dirección General.

#### **I.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Caldas de Rei.**

##### **NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.**

La concesión del NRUA requiere que se identifique con claridad la finca registral.

La descripción de la finca siempre ha de ser clara y unívoca (cfr. Resolución esta Dirección General de 6 de septiembre de 2013), habiendo proclamando también la de 2 de noviembre de 2018 que el principio de especialidad, o determinación, exige que los títulos que vayan a acceder al Registro contengan de manera precisa todos los contornos del objeto de inscripción, de tal forma que quien adquiera el derecho –o en el caso de los alquileres vacacionales lo disfrute–, lo haga confiando que los pronunciamientos tabulares contienen toda la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

En consonancia con este principio de determinación y especialidad, el propio Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, en su artículo 9.2 (sobre el procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro) exige expresar en la solicitud: «a) Para cada unidad: 1.º La dirección específica de la unidad, el Código Registral Único y su referencia catastral».

#### **I.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.**

##### **NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

La cláusula que prohíbe desarrollar en las viviendas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial impide la concesión del NRU.

Para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 12 de las normas estatutarias, que permitiría el uso de vivienda, tanto para los propietarios como los arrendatarios (no el ejercicio de cualquier actividad comercial). Concepto, el de arrendamiento de vivienda –no se olvide– claramente definido en el artículo 2.1 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos: «Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Ciertamente es que, en este caso, la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico, razón por la cual para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, en intensidad y extensión).

Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria. Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, algo igualmente predicable respecto del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto.

No obstante, y pese a que sea posible que en ninguna reunión previa de la junta de propietarios haya tomado acuerdo expreso al respecto; tal como hemos señalado anteriormente, las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa; y para tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad. Y esto es precisamente lo que sucede en este caso, al constar inscrita la norma estatutaria que prohíbe dicho uso, siendo dicha prohibición es eficaz frente a terceros al estar inscrita en el correspondiente Registro de la Propiedad. Y es que, como conclusión final, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien –si lo desea– puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

#### **I.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.**

**NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

La cláusula que prohíbe desarrollar en las viviendas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial impide la concesión del NRU.

Para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 12 de las normas estatutarias, que permitiría el uso de vivienda, tanto para los propietarios como los arrendatarios (no el ejercicio de cualquier actividad comercial). Concepto, el de arrendamiento de vivienda –no se olvide– claramente definido en el artículo 2.1 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos: «Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Ciertamente es que, en este caso, la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico, razón por la cual para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, en intensidad y extensión).

Existe, por tanto, plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado. Eso sí, a no ser que este uso esté legalmente prohibido, o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo, o su regulación estatutaria. Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, algo igualmente predicable respecto del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto.

No obstante, y pese a que sea posible que en ninguna reunión previa de la junta de propietarios haya tomado acuerdo expreso al respecto; tal como hemos señalado anteriormente, las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa; y para tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad. Y esto es precisamente lo que sucede en este caso, al constar inscrita la norma estatutaria que prohíbe dicho uso, siendo dicha prohibición es eficaz frente a terceros al estar inscrita en el correspondiente Registro de la Propiedad. Y es que, como conclusión final, un título habilitante administrativo (autonómico en este caso) se mueve en la esfera administrativa, pero no supone la validez civil del alquiler turístico en la finca; siendo la comunidad de propietarios quien –si lo desea– puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística.

#### **I.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Sevilla nº 2.**

##### **NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.**

La concesión del NRU requiere cumplir los requisitos administrativos apropiados.

Para la resolución del presente recurso –y en este trámite– únicamente se han de tener en cuenta la calificación emitida (a la vista de la documentación presen-

tada en su momento) y el recurso presentado; sin que el registrador tenga impuesta obligación alguna de dirigirse a los órganos administrativos correspondientes, a fin de que le aporten, o aclaren, documentos exigidos para emitir su calificación, pues han de serle aportados al tiempo de solicitar la asignación del número de registro correspondiente.

En el presente caso la calificación no objeta obstáculo alguno derivado de acuerdos de junta de propietarios o normas estatutarias; sí la falta de aportación de determinados originales de sendos documentos administrativos que se detallan al formular los dos defectos en la nota de calificación. Dicho lo cual y a la vista del contenido del expediente, el primer defecto puesto en la nota ha de ser confirmado por las razones que en ella se indican, por lo que deberá aportarse el original de la resolución administrativa que acredite la inscripción, en el Registro de Turismo de Andalucía, de la vivienda de uso turístico a que se refiere la solicitud calificada; todo ello a fin de que el registrador disponga de los elementos y antecedentes necesarios para poder emitir correctamente su obligada calificación.

E igual confirmación procede respecto del defecto segundo, por lo que deberá igualmente aportarse la «Declaración Responsable de Utilización presentada en la Gerencia de Urbanismo de Sevilla». También por la razón que expresa la nota; que no es otra que acreditar en forma el cambio de uso de la vivienda, que pasaría de tener un uso residencial al de hospedaje de vivienda con fines turísticos (de residencial a terciario).

#### **I.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 9.**

##### **NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

La actividad de arrendamiento por temporada (y especialmente para estudiantes) sería contraria –y se opone– a la exigencia estatutaria de destinar viviendas o locales de que consta el edificio a hogar de sus propietarios o inquilinos; razón por la que se estaría, a efectos de la asignación del número de registro solicitado y a día de hoy, ante una actividad contraria a los estatutos comunitarios.

Como pone de relieve la calificación, los estatutos de la comunidad de vecinos en la que está integrada la finca registral número 52.609, imponen la obligación de destinar las viviendas de que consta el edificio a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario, lo que excluye la posibilidad de destinar la vivienda, para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración; alquiler que por definición es incompatible con el concepto de «hogar», o residencia de carácter permanente, que imponen los estatutos de la comunidad para todas las viviendas. Puntualizar, que esta norma estatutaria no es disconforme con la más reciente jurisprudencia, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2025, que exige «una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa»; prohibición que, en este caso es clara a la vista del tenor literal del artículo 2.º citado. De todo lo expuesto cabría concluir, a la luz de la más reciente jurisprudencia, que la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad comprende expresamente el alqui-

ler de corta duración, en cuanto considera una actividad económica y la misma está expresamente prohibida.

**I.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 27.**

**CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA: REQUISITOS URBANÍSTICOS.**

A los efectos del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para admitir como medio de prueba del carácter consolidado de las obras que determinan el cambio de uso o destino de una finca integrada en edificios ya declarados, es necesario acreditar el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística.

El uso autorizado no es una característica accidental de la edificación, sino que forma parte de su estructura, integrando el contorno que delimita su contenido. De ello se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma. El control administrativo sobre si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado a cabo de acuerdo con, entre otros extremos, los usos previstos y aprobados. Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28, apartado 3, de la Ley de Suelo).

En el caso de este expediente, al resultar claramente de la escritura que el cambio de uso a vivienda cuya inscripción se solicita se realiza por la vía prevista en el apartado 4 del artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo, y a él se refieren especialmente las Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 12 de septiembre y 30 de noviembre de 2016, 31 de agosto de 2017, 27 de junio de 2018, 27 de marzo de 2019, 21 de julio de 2021, 7 de julio de 2022 y 25 de marzo, 11 de junio, 9 de julio y 1 de octubre de 2024. Ciertamente, como señaló la Resolución de esta Dirección General de 21 de julio de 2021, el hecho de que la superficie mínima o las condiciones de habitabilidad que han de tener las viviendas según la normativa urbanística sea un dato objetivo no impide la aplicación de la doctrina expuesta. Este esquema basado en la norma positiva prevista en el citado artículo 28, apartado 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.

No obstante, en la reciente Resolución de esta Dirección General de 9 de abril de 2024, relativa a una escritura de declaración de obra antigua de habilitación de buhardilla como vivienda en el País Vasco, se afirmó que la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la

constatación registral del cambio de uso de inmuebles se condiciona a que tanto la normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso. 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 el caso de la Comunidad de Madrid, en relación con los actos de cambio de uso la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid –cfr. sentencias de 24 de julio de 2019 y de 4 de noviembre de 2022–, ha mantenido que el procedimiento previsto en el artículo 195 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es aplicable tanto a los actos de edificación como a los actos de uso del suelo ya finalizados cuando tales actos o el uso se realicen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas. Son los usos no permitidos por el planeamiento urbanístico los únicos que no están sometidos al plazo de caducidad de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Respecto al cómputo del plazo de caducidad de cuatro años, establecido en el artículo 195.1 de la Ley 9/2011, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la jurisprudencia venía entendiendo que el citado plazo de caducidad se iniciaba cuando las obras, dispuestas para servir el fin o el uso previsto, se demuestran mediante la aparición de signos externos que posibilitasen a la Administración conocer los hechos constitutivos de la infracción. Como puede observarse, este planteamiento resulta plenamente compatible con el procedimiento registral regulado en el artículo 28, apartado 4, de la Ley de Suelo.

En el caso particular del «cambio de uso», tal y como se conoce en el ámbito urbanístico y se refleja habitualmente en los títulos inscribibles, debe insistirse que lo que es objeto de inscripción no es el uso en su sentido urbanístico, que debería ser acreditado por el órgano competente, tampoco en su eventual concepción de hecho como actividad o uso efectivo ajeno al contenido del Registro. El objeto de la inscripción de que se trata es la modificación de la descripción de la finca en cuanto a una de las cualidades que permiten identificarla –cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 45 del Real Decreto 1093/1997– que al determinar una modificación en la declaración de obra nueva inscrita debe someterse a los requisitos previstos en el artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Por ello, el hecho de que exista jurisprudencia que no admita la prescripción del uso como actividad continuada no obsta a la posible aplicación de la doctrina de esta Dirección General que se refiere a las obras que determinan la modificación del destino de la finca en cuanto a cualidad descriptiva.

Admitida la posibilidad en la Comunidad de Madrid del acceso registral del cambio de uso acreditado por la vía prevista en el artículo 28, apartado 4, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la cuestión objeto del presente recurso se concreta en determinar si la documentación incorporada en la escritura al efecto es apta para practicar la inscripción del referido cambio de uso de local a vivienda y si concurren el resto de los requisitos exigidos por el artículo 52 del Re-



glamento sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Dicha documentación está constituida por la certificación de técnico competente según la cual la finca se destina a vivienda desde una fecha anterior al plazo exigido por la legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid para que prescriba cualquier acción de restablecimiento de la legalidad urbanística y, en consecuencia, en principio, se cumplen dos de los requisitos exigidos por la normativa que regula el acceso al Registro de la Propiedad de estas modificaciones descriptivas de las fincas.

Sin embargo, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 11 de junio y 9 de julio de 2024 y 25 de junio de 2025), para que opere la prescripción no sólo se necesita acreditar desde cuándo está destinada a vivienda, y cuándo fueron las últimas reformas llevadas a cabo que culminaron la obra, plazo a partir del cual se computa la prescripción; sino que, además, debe acreditarse, como también se ha afirmado, que ese uso no es contrario al planeamiento urbanístico, pues en otro caso no operaría la prescripción.

En conclusión, a los efectos del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para admitir como medio de prueba del carácter consolidado de las obras que determinan el cambio de uso o destino de una finca integrada en edificios ya declarados, es necesario acreditar el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística.

#### **I.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Villajoyosa nº 2.**

##### **REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.**

A los efectos del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para admitir como medio de prueba del carácter consolidado de las obras que determinan el cambio de uso o destino de una finca integrada en edificios ya declarados, es necesario acreditar el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística.

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

Cabe recordar que, como ya puso de manifiesto esta Dirección General en Resolución de 11 de mayo de 1998 (vid. también Resoluciones de 13 de febrero y 24 de septiembre de 2024), la regla general es la de que el representante de uno de los herederos no puede actuar en nombre de otro coheredero si no está expresamente autorizado para ello, salvo que, por la forma de actuar del representado (v. gr. cuando en una partición de herencia se adjudican a los herederos en proporción a sus cuotas hereditarias todos los bienes que componen la misma), resulte haberse resuelto con imparcialidad dicha representación. Esto es lo que ocurre en el presente caso, pues el representante de los herederos no hace sino adjudicar el único bien hereditario por cuotas indivisas según la participación que a cada uno de ellos corresponde según el título sucesorio, siquiera haya corregido la notaria la aplicación de éste por razones de orden público –para impedir discriminación por razón de sexo– conforme al artículo 35 del citado Reglamento europeo de sucesiones [Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012]. Y es que esta corrección es obligada por razones de orden público sin que, por tanto, dependa de la decisión del representante de los interesados.

#### **I.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Marbella nº 3.**

#### **NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

La asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la terminación de la obra.

Se debate en este recurso la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración pese a hallarse la edificación inscrita en el Registro como «en construcción». El objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Del mismo modo el identificador número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad en cuestión, como la misma norma establece en su definición. La sujeción al procedimiento registral determina la aplicación a dichos conceptos de los principios hipotecarios.

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

**I.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).****Registro de Marbella nº 3.****NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

La asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la terminación de la obra.

Se debate en este recurso la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración pese a hallarse la edificación inscrita en el Registro como «en construcción». El objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Del mismo modo el identificador número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad en cuestión, como la misma norma establece en su definición. La sujeción al procedimiento registral determina la aplicación a dichos conceptos de los principios hipotecarios.

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

En cuanto al segundo de los defectos alegados, esto es, la constancia registral de una modificación estatutaria consistente en la prohibición de alquileres turísticos, debe notarse que: (i) dicha inscripción se practicó en virtud de escritura otorgada el día 6 de marzo de 2025 y presentada en el Registro el día 14 de marzo de 2025, esto es, con anterioridad al 26 de marzo de 2025, fecha de presentación de la solicitud de asignación de número de registro único; (ii) que en dicha escritura se eleva a público un acuerdo adoptado en la junta general y extraordinaria de la comunidad de propietarios celebrada el día 6 de noviembre de 2024, y (iii) que la resolución de la Junta de Andalucía se emitió el día 23 de octubre de 2018, en virtud de declaración responsable presentada el día 27 de septiembre de 2018, si bien se modificó mediante de resolución de 25 de febrero de 2024, dictada en respuesta a la declaración responsable presentada el día 23 de diciembre de 2024, siendo esta última resolución la que se relaciona en la solicitud de asignación de número de alquiler.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al primero de los defectos alegados y estimarlo respecto del segundo.

**I.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).****Registro de Marbella nº 3.****NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

La asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la terminación de la obra.

Se debate en este recurso la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración pese a hallarse la edificación inscrita en el Registro como «en construcción». El objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Del mismo modo el identificador número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad en cuestión, como la misma norma establece en su definición. La sujeción al procedimiento registral determina la aplicación a dichos conceptos de los principios hipotecarios.

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

**I.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).****Registro de Madrid nº 4.****NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

El alquiler de corta duración no turístico no debe ejercerse en una finca destinada en el Registro a local comercial.

Se debate en este recurso la posibilidad de asignar, en la Comunidad Autónoma de Madrid, un número de registro de alquiler de corta duración a una finca que consta registralmente como destinada a local comercial.

El arrendamiento de corta duración turístico tiene plena cabida como uso comercial, y, por ende, resulta compatible con el uso de «local comercial» adscrito a la finca en que dicha actividad pretende ejercerse. Puesto que si hospedaría, según la Real Academia Española, es una «casa destinada al alojamiento de

visitantes o viandantes, establecida por personas particulares, institutos o empresas», dentro de su contenido semántico tendría cabida la actividad de arrendamiento turístico de corta duración de por la existencia de identidad de razón.

En el caso que nos ocupa, el arrendamiento no es, sin embargo, turístico, por lo que no cabe extrapolar al presente caso las conclusiones expuestas, pues la ratio de las resoluciones citadas parece radicar en el carácter intrínsecamente comercial de la actividad de turismo, aun cuando esta se ejerza por un particular, de modo que, en dicha actividad turística, pese a suponer un alojamiento, el componente comercial se sobrepone al residencial.

En consecuencia, debe confirmarse el criterio del registrador, considerando que el alquiler de corta duración no turístico no debe ejercerse en una finca destinada en el Registro a local comercial. La asignación del número de registro único exige el previo cambio de uso, con todos los requisitos establecidos por la normativa hipotecaria y urbanística aplicable.

#### **I.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Madrid nº 4.**

##### **NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

El alquiler de corta duración no turístico no debe ejercerse en una finca destinada en el Registro a local comercial.

Se debate en este recurso la posibilidad de asignar, en la Comunidad Autónoma de Madrid, un número de registro de alquiler de corta duración a una finca que consta registralmente como destinada a local comercial.

El arrendamiento de corta duración turístico tiene plena cabida como uso comercial, y, por ende, por ende, resulta compatible con el uso de «local comercial» adscrito a la finca en que dicha actividad pretende ejercerse. Puesto que si hospedería, según la Real Academia Española, es una «casa destinada al alojamiento de visitantes o viandantes, establecida por personas particulares, institutos o empresas», dentro de su contenido semántico tendría cabida la actividad de arrendamiento turístico de corta duración de por la existencia de identidad de razón.

En el caso que nos ocupa, el arrendamiento no es, sin embargo, turístico, por lo que no cabe extrapolar al presente caso las conclusiones expuestas, pues la ratio de las resoluciones citadas parece radicar en el carácter intrínsecamente comercial de la actividad de turismo, aun cuando esta se ejerza por un particular, de modo que, en dicha actividad turística, pese a suponer un alojamiento, el componente comercial se sobrepone al residencial.

En consecuencia, debe confirmarse el criterio del registrador, considerando que el alquiler de corta duración no turístico no debe ejercerse en una finca destinada en el Registro a local comercial. La asignación del número de registro único exige el previo cambio de uso, con todos los requisitos establecidos por la normativa hipote-

caria y urbanística aplicable.

**I.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Mijas nº 2.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: SITUACIONES DE HECHO.**

A falta de inscripción de la constitución del régimen de propiedad horizontal, no es posible imponer dicho acuerdo a los titulares posteriores, ni aun a los actuales que no han concurrido a la junta o no han votado a favor del acuerdo.

Con carácter previo, se hace constar que el escrito de recurso no aparece firmado digitalmente por el supuesto recurrente, don C. A. A., sino por doña M. D. R. P., sin que se acredite el concepto en que interviene su interés legítimo para recurrir la calificación, de conformidad con el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria. Esto determina la inadmisión del recurso por falta de legitimación. Sin perjuicio de ello, y por razón de economía procesal para el caso de subsanación, se procede a su resolución.

En el presente caso, no se pone en duda que las viviendas que forman la comunidad estén gestionadas en la forma que se indica en el recurso, si bien dichas viviendas proceden de diferentes segregaciones de parcelas que se efectuaron de un finca matriz agotándose la superficie de la misma y posterior declaración de obra nueva de cada una por diferentes titulares, por lo que las mismas tienen autonomía propia y no están constituidas en régimen de propiedad horizontal y no consta en ese Registro que tengan ningún elemento común en la que las mismas participen en cuotas de participación: no se puede obligar a futuros adquirentes a normas que se regulan por un régimen interno y que no estén vinculadas a un régimen como es el régimen de propiedad horizontal para lo cual tendrían que constituirse de conformidad a la Ley sobre Propiedad Horizontal y no considerarse de facto en régimen de propiedad horizontal como alega el recurrente por el mero hecho de cumplir las normas que regulan dicho régimen sin la previa constitución del mismo.

A falta de inscripción de la constitución del régimen de propiedad horizontal, no es posible imponer dicho acuerdo a los titulares posteriores, ni aun a los actuales que no han concurrido a la junta o no han votado a favor del acuerdo, pues no se cumple la fundamental exigencia del principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en la medida en que dichos titulares no han consentido fehaciente y unánimemente la determinación de tales cuotas ni pueden verse afectados por acuerdos adoptados sin su voluntad en virtud del sometimiento a un régimen especial de comunidad, como es la propiedad horizontal, cuya aplicación tampoco han consentido.

**I.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 22.**

**NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.**



La concesión del NRUA requiere cumplir los requisitos administrativos apropiados.

En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Y aunque la recurrente sostiene que «la actuación del registrador debe limitarse a constatar la existencia del documento, su autenticidad y su congruencia formal con el contenido del asiento. No le corresponde emitir un juicio sobre la suficiencia material del título, ni puede condicionar la inscripción a una valoración de legalidad urbanística que no le compete», este criterio no se corresponde con la verdadera naturaleza de la calificación registral, tal y como viene sosteniendo este Centro Directivo, de conformidad con la legislación hipotecaria, que no ha quedado derogada, superada o aun matizada por el Real Decreto 1312/2024, pues éste no ha creado un registro jurídico diferente al margen del Registro de la Propiedad, como pueda serlo el Registro Público Concursal o el Registro de Titularidades Reales.

Este Centro Directivo, a quien la recurrente insta a «corregir este desvío técnico y doctrinal», también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Es por ello que debe distinguirse entre la presentación de la declaración responsable (no urbanística), como requisito para la inscripción en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid, frente a la necesidad de obtener licencia municipal para el ejercicio de esta actividad, como modalidad de uso terciario hospedaje. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican.

La actividad económica de vivienda turística está configurada como una actividad de hospedaje por la legislación de la Comunidad de Madrid desde 2014 y, por tanto, sometida a licencia conforme al artículo 151.1 de la Ley 9/2001, conforme también al criterio expresado en la referida sentencia. Ello determina que la asignación registral del número de registro de alquiler precise dicha conformidad administrativa, en aplicación del artículo 9.2.a).5.º del Real Decreto 1312/2024 y artículo 17 bis del Decreto 79/2014, de 10 de julio, en la redacción dada por el artículo único, apartado siete, del Decreto 29/2019, de 9 de abril. Idéntico criterio debe regir en el presente caso, de modo que procede confirmar la calificación del registrador. La licencia de uso turístico para el municipio de Madrid consiste en un documento, emitido por un técnico competente tras una inspección en la finca, quien certifica que la vivienda cumple con los parámetros del artículo 17 bis del Decreto 79/2014, de 10 de julio, en la redacción dada por el artículo único, apartado siete, del Decreto 29/2019, de 9 de abril («a los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por CIVUT el documento emitido por técnico competente en el que, tras efectuar una comprobación in situ, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis de este Decreto»).

#### **I.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 4.****NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.**

La concesión del NRUA requiere cumplir los requisitos administrativos apropiados.

En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Y aunque la recurrente sostiene que «la actuación del registrador debe limitarse a constatar la existencia del documento, su autenticidad y su congruencia formal con el contenido del asiento. No le corresponde emitir un juicio sobre la suficiencia material del título, ni puede condicionar la inscripción a una valoración de legalidad urbanística que no le compete», este criterio no se corresponde con la verdadera naturaleza de la calificación registral, tal y como viene sosteniendo este Centro Directivo, de conformidad con la legislación hipotecaria, que no ha quedado derogada, superada o aun matizada por el Real Decreto 1312/2024, pues éste no ha creado un registro jurídico diferente al margen del Registro de la Propiedad, como pueda serlo el Registro Público Concursal o el Registro de Titularidades Reales.

Este Centro Directivo, a quien la recurrente insta a «corregir este desvío técnico y doctrinal», también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Es por ello que debe distinguirse entre la presentación de la declaración responsable (no urbanística), como requisito para la inscripción en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid, frente a la necesidad de obtener licencia municipal para el ejercicio de esta actividad, como modalidad de uso terciario hospedaje. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican.

La actividad económica de vivienda turística está configurada como una actividad de hospedaje por la legislación de la Comunidad de Madrid desde 2014 y, por tanto, sometida a licencia conforme al artículo 151.1 de la Ley 9/2001, conforme también al criterio expresado en la referida sentencia. Ello determina que la asignación registral del número de registro de alquiler precise dicha conformidad administrativa, en aplicación del artículo 9.2.a).5.º del Real Decreto 1312/2024 y artículo 17 bis del Decreto 79/2014, de 10 de julio, en la redacción dada por el artículo único, apartado siete, del Decreto 29/2019, de 9 de abril. Idéntico criterio debe regir en el presente caso, de modo que procede confirmar la calificación del registrador. La licencia de uso turístico para el municipio de Madrid consiste en un documento, emitido por un técnico competente tras una inspección en la finca, quien certifica que la vivienda cumple con los parámetros del artículo 17 bis del Decreto 79/2014, de 10 de julio, en la redacción dada por el artículo único, apartado siete, del Decreto 29/2019, de 9 de abril («a los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por CIVUT el documento emitido por técnico competente en el que, tras efectuar una comprobación in situ, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis de este Decreto»).

**I.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).****Registro de Roquetas de Mar nº 1.****HIPOTECA: SITUACIONES DE COTITULARIDAD.**

El tipo de titularidad de la hipoteca, proindivisa, colectiva o solidaria, vendrá determinado por el tipo de titularidad del crédito garantizado, parciario (por cuotas), mancomunado o solidario.

Como consideración previa debe tenerse en cuenta que, de conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 2005, 5, 17 y 18 de marzo de 2008 y 1 de agosto de 2014), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro en que debe inscribirse el negocio celebrado, también exclusivamente en cuanto a los puntos de la misma que hayan sido objeto del recurso, es o no ajustada a Derecho tanto formal como sustantivamente; no ni tener en considerar otros documentos no presentados al Registro de la Propiedad, y no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura.

En este caso no nos encontramos ante una hipoteca en garantía de obligaciones futuras, porque, en primer lugar, como queda expuesto en el fundamento de derecho segundo, todos los acreedores han entregado el dinero con simultaneidad al otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario. Y, en segundo lugar, porque la expresión de la estipulación décima relativa a que la hipoteca garantiza «todas las obligaciones de la Prestataria (presentes y futuras, y asumidas mancomunada o solidariamente o de cualquier otro modo)», si se examina el conjunto de la operación crediticia (apartados 9.1, 9.3 y 9.4 de la estipulación novena), se está refiriendo solo a los créditos accesorios y conexos propios de todo préstamo hipotecario cuya garantía se constituyen en seguridad de varias obligaciones, unas ya constituidas y otras futuras, que son independientes aunque gozan del mismo nexo causal, como el reembolso del principal del préstamo y de los intereses retributivos, y el reembolso eventual de los intereses de demora, de las costas procesales o de los gastos extrajudiciales. En consecuencia, lo que se debe analizar es la relación de las obligaciones pluripersonales, entre la titularidad del crédito y la titularidad del derecho real de hipoteca y, en qué medida, el principio de accesoriedad de la garantía respecto de la obligación asegurada condiciona que esa titularidad deba tener la misma naturaleza o si, por el contrario, la autonomía de la voluntad puede alterar esa determinación natural.

Esta cuestión fue extensamente abordada por la importante Resolución de 8 de junio de 2011 que, aunque resolvía un supuesto de hipoteca flotante, analizó con carácter general, la posibilidad de constituir «una titularidad activa sobre el derecho real de hipoteca de tipo colectivo (créditos sindicados), sin distribución de cuotas, con destino unitario, en garantía de un conjunto de créditos independientes pero vinculados entre sí a través de un pacto de sindicación y dotados de un régimen unificado en sus condiciones financieras, para lo que se establece un régimen de actuación

colectiva, que requiere del acuerdo de todos los coacreedores conforme a las reglas del acuerdo de sindicación de sus créditos». La respuesta fue afirmativa.

De lo expuesto en el fundamento de derecho anterior se puede concluir que en un principio el tipo de titularidad de la hipoteca, proindivisa, colectiva o solidaria, vendrá determinado por el tipo de titularidad del crédito garantizado, parciario (por cuotas), mancomunado o solidario, y que solo cuando la hipoteca sea en comunidad proindivisa o por cuotas, como ocurre en este caso, será necesario hacer constar las cuotas en la titularidad de la hipoteca que exige el artículo 54 del Reglamento Hipotecario. Ahora bien, si a pesar de la facultad que tiene las partes contratantes de configurar la garantía como única y su titularidad de forma colectiva, aunque la titularidad del crédito sea por cuotas, las mismas optan por constituir una comunidad romana o por cuotas también sobre el derecho real de hipoteca, ello supone generar a efectos de ejecución tantas hipotecas de igual rango como titulares haya, hipotecas que serán susceptibles de ejecución independiente al amparo y con los efectos del artículo 227 del Reglamento Hipotecario (vid. Resoluciones de 8 de junio de 2011 y 4 de noviembre de 2019), porque la indivisibilidad de la hipoteca desaparece cuando se pacta la división del crédito garantizado (artículo 122 de la Ley Hipotecaria) o se trata de obligaciones garantizadas independientes.

Si se analiza literal y sistemáticamente la redacción de dichas cláusulas debe llegarse a la conclusión, de que los apartados 11.1 y 11.5 de la estipulación undécima, se refieren al derecho real de hipoteca, el primero se limita a pactar su constitución, y el segundo a determinar su régimen de titularidad e inscripción, concorde con la naturaleza del préstamo garantizado. La expresión del singular «un derecho real de hipoteca» no es contradictoria pues la hipoteca constituida con cuotas no deja de ser una única hipoteca, aunque la operativa de su régimen legal ejecutivo sea semejante al caso de concurrir varias hipotecas del mismo rango, como se ha señalado anteriormente.

#### **I.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Estella-Lizarra nº 1.**

##### **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.**

Se reitera la doctrina sobre la exigencia de documentos públicos y los requisitos exigidos por el art. 205 LH.

Desde la modificación del artículo 254 de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, para poder practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad se precisará la justificación de haber presentado la autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o la declaración del mismo o la comunicación que el adquirente debe hacer al Ayuntamiento, aun no siendo sujeto pasivo (artículo 110.6.b) del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales). Dejando de lado este último supuesto por no ser de aplicación en el presente caso, por tratarse de una transmisión mortis causa (vid. la Resolución de 10 de octubre de 2014), el levantamiento del cierre registral previsto en el apartado primero del artículo 254 de la Ley Hipotecaria exige, en el supuesto de

su apartado quinto, la justificación ante el registrador bien de que se ha presentado la oportuna autoliquidación bien de que se ha presentado la oportuna declaración del hecho imponible ante la administración tributaria competente.

En el presente caso, el título presentado lleva un sello del Ayuntamiento de Villamayor de Monjardín, alegando el recurrente que dicho sello acredita la exención del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Sin embargo, dicho sello no acredita debidamente que el documento haya sido objeto de presentación en el Ayuntamiento a los efectos del Impuesto.

Los defectos segundo y tercero, que se refieren a la falta de aportación de copia autorizada del acta de declaración de herederos abintestato y de la escritura complementaria y de adecuación a Catastro otorgada con posterioridad a la división judicial de la herencia, que esté debidamente liquidada, se van a analizar conjuntamente por estar relacionados.

Siendo como es uno de los títulos de la sucesión, a efectos del Registro, el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, la copia autorizada de ésta, como las del testamento, el contrato sucesorio, o la declaración judicial de herederos, han de presentarse en el Registro íntegras ya que, aparte de no resultar excepción en ningún sitio, la valoración de los documentos y su contenido, una vez autorizados, cuando se presentan ante otro órgano, corresponde no a quien los expide, sino al funcionario ante quien se pretenden hacer valer, que ha de poder conocerlos en su integridad antes de conceder o no la solicitud que, fundada en ellos, fue cursada por la parte.

En cuanto a la escritura complementaria y de adecuación a catastro, se ha aportado copia simple, por lo que resulta claro que, de acuerdo con el principio de titulación auténtica, es necesario que se aporte copia autorizada. Exige asimismo el registrador en su nota de calificación que la copia autorizada de esta última escritura esté debidamente liquidada de impuesto, siendo de aplicación lo dispuesto en el Fundamento de Derecho segundo. Consecuentemente, no cabe sino confirmar la calificación impugnada respecto a los defectos segundo y tercero.

El último defecto consiste en la falta de cumplimiento de los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, para la inmatriculación de las tres últimas fincas que se incluyen en el decreto de división de herencia. En concreto señala el registrador que no se acredita haber adquirido la propiedad de las mismas por el causante al menos un año antes también mediante título público. Parece que el recurrente alega en su escrito de recurso que existen dos títulos públicos, por una parte, el documento judicial de división de herencia y, por otra, la escritura complementaria y de adecuación a catastro. Ahora bien, esto no significa como pretende el recurrente que existan dos documentos públicos que cumplan los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pues esos dos documentos no acreditan dos transmisiones sucesivas.

#### **I.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Oviedo nº 5.**

## **HIPOTECA: CLÁUSULA DE COMPENSACIÓN DEL CRÉDITO.**

Los pactos de compensación trascienden a la garantía hipotecaria y carecen de eficacia real, al prever formas de pago alternativas a la ejecución de la hipoteca.

Respecto a la no susceptibilidad de inscripción del pacto de compensación de crédito, la Resolución de 10 de noviembre de 2016, que cita la registradora ya señaló que: «No se comparte el criterio del notario recurrente respecto del pacto de compensación de créditos (cuentas, depósitos, etc.), ni con relación a la posibilidad de reclamar el pago de la deuda a otros obligados, ya que se trata de pactos que trascienden a la garantía hipotecaria y carecen de eficacia real, al prever formas de pago alternativas a la ejecución de la hipoteca, por lo que respecto de los mismos debe desestimarse el recurso (...)». Lo anteriormente expuesto hace ocioso entrar a analizar el segundo argumento de la nota de calificación, no obstante, lo cual conviene recordar que en cuanto el ámbito de la calificación registral de las cláusulas de los préstamos hipotecarios viene recogido en el artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria según el cual: «El registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación»; a lo que debe añadirse el cumplimiento de los requisitos que fueren impuestos por la normativa hipotecaria para la inscripción (determinación, etc.).

### **I.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

#### **Registro de Pontedeume.**

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

Si existen dudas sobre la identidad de la finca no cabe la inscripción de la base gráfica.

Como cuestión previa, procede analizar en primer término, la aptitud del correo electrónico como medio de manifestar la oposición formulada en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por un titular colindante. Conforme al artículo 245 de la Ley Hipotecaria, el procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de la correspondiente solicitud, en la que figurará una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones y a la que se acompañará el documento que se trate de presentar. El artículo 246 de la Ley Hipotecaria hace referencia a la presentación, física, telemática o por correo. Pero respecto a la admisión de la presentación de documentos por correo, no es admisible la aplicación analógica al correo electrónico. Dicha doctrina es igualmente aplicable a los supuestos de solicitud de publicidad formal remitidas por correo electrónico a la cuenta del Registro de la Propiedad, pues como señaló la Resolución de 23 de mayo de 2022, este Centro Directivo llegó a la conclusión de que es preciso que se utilicen sistemas que extremen la seguridad de los servidores



depositarios de la información y que impidan ceder involuntariamente el uso de la cuenta de correo, provocar una suplantación de identidad y el acceso a información confidencial. Y en cuanto al correo electrónico, su uso está indicado preferentemente para la notificación de existencia de actuaciones en la sede, siendo el facilitado por el interesado en el propio portal, con lo cual su designación goza de las mismas garantías de identificación.

Respecto de los documentos privados electrónicos firmados digitalmente, procede analizar si pese a no contar con un código seguro de verificación, cumplen los requisitos de identidad, veracidad e integridad que posibiliten su presentación en el Registro de la Propiedad a los efectos de provocar un asiento registral, en los casos en que se admita tal posibilidad o como documentos complementarios a los títulos públicos cuando sean exigibles. De conformidad con lo expuesto en la resolución de 26 de julio de 2024, la firma electrónica avanzada es un sistema de verificación que permite que una persona firme un documento online con plena validez legal, quedando constancia del registro de la hora, fecha y medios utilizados para la firma. Lo fundamental es que el documento electrónico conserve sus propiedades en cuanto viaje por la misma vía electrónica sin que sufra alteración alguna, de forma que una vez impreso en papel, pierde esas propiedades, pues no puede acreditarse la identidad, integridad y autenticidad del mismo, al no poder comprobarse que la firma es electrónica reconocida. Pero conservando el documento electrónico sus propiedades, debe entenderse que el firmante del escrito está debidamente identificado.

De lo dicho anteriormente debe concluirse que el correo electrónico, aun no siendo cauce idóneo para admitir un escrito de alegaciones de un colindante en el curso del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el presente caso, habiéndose comprobado la autenticidad de la firma y la integridad del contenido del documento y teniendo en cuenta que el mismo ha sido aceptado por la registradora, y considerando que el objeto del recurso es el acuerdo de denegación o suspensión de un determinado asiento registral pero no si el cauce para la presentación de alegaciones es el adecuado, procede, por razones de economía procedimental y al objeto de no causar indefensión a los interesados, proseguir con la resolución de este expediente.

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

En el presente caso en que la georreferenciación pretendida no es de aportación obligatoria, sino potestativa, y la registradora ha estimado conveniente la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para lograr una tutela efectiva de colindantes y terceros o disipar dudas de identidad o sobre posible invasión de fincas inmatriculadas, debe entenderse correcta la actuación de la registradora y, en consecuencia, el recurso, en cuanto a este motivo, debe ser desestimado.

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

En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las dudas de la registradora manifestadas en su nota de calificación, deben entenderse justificadas, pese a no contar con un informe técnico o plano georreferenciado que las respalde, cuya conveniencia ha sido puesta de manifiesto por esta Dirección General en Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019 y 23 de febrero de 2023, entre otras.

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.

Es necesario poner de relieve que conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, lo que debe hacer el registrador es notificar el defecto por él apreciado, a la vista de lo cual el presentante o el interesado podrán solicitar la inscripción parcial del documento, sin perjuicio de su derecho a recurrir en cuanto a lo no inscrito. En esta misma línea, y acorde con el principio registral de rogación, el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria prevé la solicitud del interesado cuando se trate de inscripción parcial; sin embargo, esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre este particular. Y esto es lo que ocurre precisamente en el supuesto de hecho objeto de este expediente, pues la cancelación del referido pacto obligacional en nada condiciona o modaliza la calificación que deba merecer la solicitud de inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral. En consecuencia, debe estimarse el recurso en este punto.

#### **I.A.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Vigo nº 6.**

##### **PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FIN-**

**CA.**

Si existen dudas sobre la identidad de la finca no cabe la inscripción de la base gráfica.

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

En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las dudas de la registradora manifestadas en su nota de calificación, deben entenderse justificadas, habida cuenta la oposición formulada, la cual, además, se encuentra respaldado por un informe de técnico que recoge las coordenadas de ubicación geográfica de la finca del colindante, resultando de la superposición entre éstas y la representación gráfica catastral cuya inscripción se solicita, la existencia de un solape. En el caso planteado, resulta evidente la existencia de una controversia latente respecto de la línea de separación entre dos fincas colindantes, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declararon las Resoluciones de 3 de julio de 2023 y 24 de febrero de 2025.

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.

**I.A.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Eivissa nº 4.**

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: NOTIFICACIÓN A ACEREDORES POSTERIORES.**

La calificación registral del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación en los procedimientos de ejecución directa de bienes hipotecados ha de comprobar que el letrado de Administración de Justicia indique que se han realizado las oportunas notificaciones a los titulares de derechos inscritos y anotados con posterioridad a la hipoteca ejecutada.

Es indudable que la calificación registral del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación en los procedimientos de ejecución directa de bienes hipotecados ha de comprobar que el letrado de Administración de Justicia indique que se han realizado las oportunas notificaciones a los titulares de derechos inscritos y anotados con posterioridad a la hipoteca ejecutada. Tiene razón, no obstante, el recurrente cuando exige que en la calificación se introduzca la matización relativa a las cargas que han ingresado en el Registro con posterioridad a la nota marginal de expedición de la certificación de cargas.

Por tanto, parece adecuado confirmar la exigencia realizada por el registrador respecto a la necesidad de que el testimonio del decreto y el mandamiento de cancelación expresen que se han realizado las preceptivas notificaciones a los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca (notificaciones previstas en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). De hecho, según acredita el registrador en su informe, en este caso existe una anotación vigente que se practicó después de inscrita la hipoteca, pero antes de expedir la certificación y practicar la nota marginal.

#### **I.A.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Navahermosa.**

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

Solo si existen dudas sobre la identidad de la finca no cabe la inscripción de la base gráfica.

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

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

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

En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las alegaciones se limitan a señalar que la inscripción solicitada supondría una invasión de las fincas de los alegantes, sin aportar principio de prueba alguna que sirva de apoyo a su oposición. Es más, en alguno de los escritos de oposición, la única documentación aportada consiste, precisamente, en la propia cartografía catastral, la cual, como es lógico, no puede verse alterada por la pretensión de inscripción de otra representación gráfica catastral.

#### **I.A.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Santa Cruz de la Palma.**

##### **OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SEGURO DECENAL.**

El hecho de que una única vivienda familiar pertenezca en copropiedad a varias personas distintas no impide que puedan ser considerados como autopromotores individuales a estos efectos.

En la escritura presentada, el notario recoge la manifestación de los comparecientes de que la descripción de las edificaciones existentes no es correcta y que es por ello que proceden a rectificarla mediante la correspondiente declaración formal de obra, que se hace conforme el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, al amparo de un certificado técnico que recoge la «antigüedad» de dichas construcciones desde como mínimo 2020. Se cumplen además todos los requisitos que la ley exige para la declaración formal de una obra por antigüedad, sin que sea necesaria una licencia de derribo como tampoco lo es la licencia de obras en este caso, por lo que este defecto no puede ser mantenido.

La Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, dio nueva redacción a la disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación, añadiendo un nuevo párrafo a su número uno, para incorporar una excepción a la regla general de la obligatoriedad del seguro de caución antes referido, en «el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio». Como contra excepción se añade a continuación que, sin embargo, en el caso de producirse la transmisión «*inter vivos*» dentro del plazo

de diez años «el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere el apartado anterior por el tiempo que reste para completar los diez años. A estos efectos, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión «*inter vivos*» sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma». Debe recordarse, sucintamente, que es doctrina reiterada de esta Dirección General que el concepto de autopromotor individual no debe ser objeto de interpretaciones rigoristas o restrictivas, sino que ha de interpretarse de forma amplia.

En suma, el concepto de autopromotor individual ha de interpretarse en contraposición al promotor colectivo que contempla la propia ley. Por ello, la Resolución de este mismo Centro Directivo de 16 de mayo de 2014 llegó a la conclusión de que el hecho de que una única vivienda familiar pertenezca en copropiedad a varias personas distintas no impide que puedan ser considerados como autopromotores individuales a estos efectos atendiendo a la finalidad de la norma. En el supuesto de hecho a que se refiere este recurso, resulta aplicable esta interpretación amplia del concepto de autopromotor para uso propio.

#### **I.A.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Eivissa nº 4.**

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

Se reitera la posibilidad de usar una georreferenciación alternativa en la inmatriculación ex art. 205 LH.

Esta Dirección General debe reiterar su doctrina en cuanto a la posibilidad de tramitar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria simultáneamente a la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la ley Hipotecaria para que el registrador pueda disipar las dudas en la identidad de la finca. De igual modo, debe volver a reiterarse la doctrina sobre la admisión de la utilización de la georreferenciación alternativa en la inmatriculación de una finca, cuando la georreferenciación catastral adolece de cualquier tipo de inconsistencia técnica que no debe obstaculizar el tráfico jurídico de la finca.

Conforme a las anteriores consideraciones el presente recurso no puede ser estimado. En primer lugar, porque ese doble formato GML no fue aportado en el momento de emitirse la calificación registral recurrida, sino en un momento posterior, al interponerse el recurso. Y, en segundo lugar, aunque el registrador no lo indique expresamente en su nota de calificación, por la falta coherencia interna en el título inmatriculador en cuanto a la descripción de la finca, que afirma que tiene una superficie de 129 metros cuadrados cuando la que resulta del propio archivo GML con la corrección del desplazamiento es de 126 metros cuadrados, que son los que debieran comprenderse en el título y, con la correspondiente declaración de voluntad de las parte, solicitar su acceso tabular.



**I.A.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).****Registro de El Puerto de Santa María nº 1.****PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE PISOS O LOCALES.**

Se aclara la aplicación coordinada de los arts. 28.4 y 26 de la Ley del Suelo.

Con carácter previo, como ha señalado la doctrina de este Centro Directivo y resulta de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, el objeto del recurso se ciñe exclusivamente a la revisión de los defectos que el registrador ha expresado en su nota de calificación. No entran dentro de su ámbito otras pretensiones como pueden ser la de subsanar defectos mediante la aportación de documentos complementarios, ni la de valorar la posible nulidad de inscripciones ya practicadas.

De igual forma, este Centro Directivo se ha pronunciado en numerosas ocasiones en el sentido de que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos.

Registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de «su superficie con inclusión de elementos comunes», por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal). Incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesorio o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento privativo ostenta en los elementos comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad.

Esta Dirección General en su Resolución de 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, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. Ciertamente, se trata de una doctrina que permite compatibilizar, por un lado, el reconocimiento de los derechos adquiridos válidamente por los propietarios y, en principio, consolidados desde un punto de vista urbanístico –vid. el Preámbulo del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, sobre el fundamento de la reforma del artículo 20 de la anterior Ley de suelo–, con la función preventiva que desempeñan tanto notarios como registradores en el control de legalidad urbanística de los actos de parcelación. Tal labor preventiva se concreta, como se ha expuesto anteriormente, en la acreditación del título adminis-

trativo habilitante previsto en la respectiva legislación aplicable para la división o segregación documentada en la escritura, título que será ordinariamente la licencia de parcelación, pero también aquel por el que, sin denegarla, el órgano administrativo competente declare la improcedencia de conceder licencia al acto de segregación por haberse formalizado con anterioridad a la normativa vigente y haber transcurrido los plazos de restablecimiento de la legalidad.

Para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de Suelo –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 municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Debe concluirse que únicamente será preceptivo acreditar el oportuno título habilitante urbanístico para actos de división o segregación de fincas, incluida la división horizontal, cuando exista un incremento de sus elementos susceptibles de aprovechamiento independiente respecto a los que, en su caso, consten declarados en la correspondiente inscripción de obra nueva, ya se haya practicado ésta con la oportuna licencia, ya se practique al amparo del artículo 28.4 antes citado.

En resumen, según el esquema expuesto sobre la aplicación del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, en relación con el artículo 26: –cabe aplicar el citado artículo (con prueba basada en certificado técnico, catastral, municipal o acta notarial) para inscribir la declaración de la existencia de un edificio, su ampliación o completar su descripción (en caso de descripción antigua o genérica), con las correspondientes viviendas o locales que lo integren debidamente descritos.–cabe también la división horizontal, por antigüedad, de las viviendas o locales descritos en el edificio declarado por la vía del citado artículo 28.4. El fundamento legal se encuentra en el propio artículo 26.6 de la Ley de Suelo, en la medida que el número y características de los elementos privativos resultantes resulten de la declaración de obra nueva inscrita al amparo del artículo 28.4.

#### **I.A.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Mérida nº 1.**

##### **TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE.**

Se reitera la doctrina de la Dirección General sobre la necesidad de elevar a escritura la transacción homologada por un auto judicial.

El demandante no adquiere directamente del titular registral –Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda de la Junta de Extremadura– sino, por lo que se entiende (ya que no se aporta al expediente el convenio regulador homologado), del excónyuge de doña M. G. R., como consecuencia de una liquidación en convenio

regulador homologado judicialmente, sin que en el procedimiento judicial conste que haya sido demandada la citada doña M. G. R., ni consta que se le haya notificado la demanda al titular intermedio –el citado excónyuge de la misma– para evitar su indefensión conforme al principio de tutela judicial efectiva consagrada por el artículo 24 de la Constitución Española. En definitiva, hay un titular registral demandado, y un demandante que no corresponde con la que se pretende sea adjudicataria de la finca, siendo que en el título judicial presentado no aparece la causa de la adquisición de la que se pretende sea adjudicataria -ya que no consta el convenio regulador en el título ni en el expediente-; por otra parte, no consta que haya sido citado al procedimiento el otro sujeto otorgante del convenio regulador de divorcio. Todo esto ha de ser aclarado, por lo que debe confirmarse el defecto señalado.

El auto judicial que acuerda la homologación de la transacción extrajudicial (forma de terminación del proceso, no se olvide) derivada de un procedimiento ordinario, no es un documento privado; ahora bien, la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes, y –reiteramos– no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente. Precisamente, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes; tampoco contiene una declaración judicial sobre las mismas, y menos aún supone una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su carácter de documento privado, que en atención al principio de titulación formal previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la Propiedad.

#### **I.A.105. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Gandía nº 4.**

#### **NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

No cabe la concesión del NRUA si existe cláusula estatutaria que lo prohíbe.

Para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, esto es, el artículo 7, apartado d), de los estatutos comunitarios que dispone: «los propietarios quedan especialmente obligados a destinar los apartamentos, única y exclusivamente, a vivienda, dada la finalidad esencialmente recreativa y de descanso a que está destinado el complejo residencia (...) y sus elementos comunes: por ende, no se podrán instalar en los apartamentos, industrias, comercios, oficinas, ni en suma, ejercer ninguna actividad o profesión, tanto su titular como cualquier ocupante no propietario».

Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictiva, algo igualmente predicable respecto del derecho de propiedad. En las precitadas Sentencias -en suma-, se consideró que las respectivas normas estatutarias prohibían el destino turístico de los distintos pisos del edificio, al valorarse que la explotación de aquella actividad económica colisionaba

con las disposiciones de tal clase por las que se regía la comunidad vecinal; lo que se argumentó debidamente en cada una de ellas para llegar a dicha conclusión.

Los recurrentes también alegan que ningún artículo de los estatutos prohíbe expresamente el alquiler turístico; y que asimismo ha de quedar amparado por la fe pública registral derivada del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, por cuanto los citados estatutos, tal y como consta en el Registro y se recoge por la registradora en la calificación, fueron inscritos en el Registro en fecha 3 de julio de 2008. Razón (esta última fecha) por la que los recurrentes desconocían tal supuesta limitación; tanto al tiempo de adquisición del inmueble (27 de diciembre de 1985), como cuando se solicitó licencia de actividad para alquiler de corta duración para dicho inmueble (en fecha 10 de marzo de 1994). Pero lo alegado por los recurrentes, respecto del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, para nada tiene que ver con el caso que analizamos, pues su propio relato de fechas pone de relieve que al adoptarse el acuerdo unitario ya era integrante de la comunidad. Parte y no tercero, por consiguiente.

**I.A.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Barbate.**

**NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

No cabe la concesión del NRU si existe cláusula estatutaria que lo prohíbe.

Según consta en el artículo 15 de los estatutos de la propiedad horizontal de la finca matriz, registral 14.807 de Barbate “las viviendas se destinarán al fin de hogar familiar para el que han sido construidas, prohibiéndose a todo propietario, dedicarla o cederla total o parcialmente a usos comerciales o mercantiles”, tal y como consta en la inscripción 4.<sup>a</sup> de dicha finca, de fecha uno de agosto de dos mil. Ciertamente es que, en este caso, la prohibición contenida en los estatutos de la comunidad no alude literalmente a las viviendas de uso turístico; razón por la cual, para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, en intensidad y extensión).

En resumen, pues, la posibilidad de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, que establece la sujeción a su obtención a lo dispuesto en el citado Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, impone, para su obtención, que no resulte del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles la existencia de resolución obstativa alguna; incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, causa impeditiva que sí concurre en el presente caso.

**I.A.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 2.**

**PATRIA POTESTAD: CONFLICTO DE INTERESES.**

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.

En el procedimiento al que se refiere este recurso la registradora, al analizar si la documentación presentada para subsanar los defectos observados en su calificación es suficiente, ha emitido una nueva nota negativa en la que reproduce en su inciso final el conjunto de recursos que puede interponer el interesado así como el plazo para ello por lo que ha dado pie a un nuevo cómputo del plazo de un mes que no permite ahora apreciar la concurrencia de causa de inadmisión por extemporaneidad (vid., por todas, las Resoluciones de 8 de octubre de 2012 y 19 de junio de 2017).

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.

Los padres, como representantes legales de sus hijos y administradores de sus bienes, pueden, sin autorización judicial, realizar actos de aplicación de dinero o capitales de los sometidos a su patria potestad en la adquisición de bienes inmuebles (cfr. artículo 154, párrafo segundo, número 2, del Código Civil), aun cuando éstos se hallen gravados, se someta a determinada condición o limitación el ingreso del bien en el patrimonio del menos, o se constituya el gravamen simultáneamente para garantizar el precio aplazado de la adquisición. Desde el punto de vista del patrimonio a que afectan esos negocios, se ha entendido que sólo es posible la exclusión de la normativa protectora cuando el gravamen que se incardina en el negocio complejo no constituye un acto independiente que comprometa o arriesgue los patrimonios preexistentes de los menores, incapacitados o personas especialmente protegidas.

También debe ser revocado el segundo de los defectos expresados por la registradora en su calificación, relativo a la existencia de conflicto de intereses. En primer lugar, tiene razón el recurrente al afirmar que, de existir conflicto de intereses (circunstancia que niega), no sería necesaria la autorización judicial (vid. artículo 1060 del Código Civil) sino el nombramiento de defensor judicial. De este modo, 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.

Concretamente, en cuanto interesa en este expediente, se ha entendido que no existe conflicto de intereses en casos –análogos al ahora analizado– de adjudicación pro indiviso de bienes de la herencia realizada por la viuda en su favor y en representación de sus hijos menores de edad si había estado casada en régimen de separación de bienes (vid. Resolución de 27 de enero de 1987); o cuando uno de los herederos interviene en su propio nombre y además como tutor de otro y se adjudica en nuda propiedad una cuota parte indivisa del único bien inventariado a los here-

deros (vid. Resolución de 14 de septiembre de 2004). En el presente caso, habida cuenta del régimen de separación de bienes que existía entre los cónyuges y las adjudicaciones realizadas, no puede confirmarse la objeción opuesta por la registradora.

**I.A.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Algete.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

Se confirma la doctrina tradicional de la SG sobre la caducidad de las anotaciones, de acuerdo con lo señalado por el TS.

De lo establecido en el art. 86 LH se extrae la conclusión de que las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad.

El Tribunal Supremo –acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo– en su Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución.

En el presente caso, dado que la anotación se practicó el día 18 de noviembre de 2019, teniendo en cuenta los efectos la normativa Covid, la caducidad se hubiera producido 88 días después del 18 de noviembre de 2023. Sin embargo, considerando que el día 15 de julio de 2020 se practicó la nota marginal de expedición de certificación, el plazo de cuatro años previsto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, conforme a la doctrina resultante de la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021, debe contarse desde esa fecha, produciéndose la caducidad el día 15 de julio de 2024. Y el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación se presentaron en el Registro después de esa fecha, en concreto, el día 20 de marzo de 2025.

**I.A.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Málaga nº 12.**

**SENTENCIA JUDICIAL DICTADA EN REBELDÍA: FIRMEZA.**



Se confirma la doctrina relativa a las sentencias dictadas en rebeldía.

En primer lugar, y con carácter previo, debe nuevamente este Centro Directivo advertir 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.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y cualquier modificación exige consentimiento del titular registral o resolución judicial firme en procedimiento seguido contra todos aquellos a quien el asiento registral conceda algún derecho (cfr. artículos 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). En este sentido, el cónyuge que aparece como cotitular registral por haber adquirido con carácter ganancial, tiene derechos sobre la finca que quedan amparados por los principios de legitimación registral y tracto sucesivo. Todos los actos que afecten a la titularidad sobre la finca requieran su consentimiento (artículos 1377 del Código Civil y 93.2 del Reglamento Hipotecario).

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, constando exclusivamente en su antecedente de hecho segundo que, admitida a trámite la demanda, se dio traslado de la misma a la parte demandada para que compareciera y contestara, no verificándolo en el plazo de veinte días al efecto concedido, por lo que fue declarada en rebeldía. 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.

#### **I.A.110. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Sevilla nº 6.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

En relación al cómputo de las anotaciones de embargo, el plazo de vigencia

y la posibilidad de ser prorrogadas, se extienden hasta las 24:00:00 horas del día del vencimiento.

En la presentación telemática, lo relevante a efectos sustantivos es la fecha de entrada en el Registro, de ahí la determinación del sellado temporal. Lógicamente, al tratarse de documentos presentados fuera de horas de oficina, no cabe practicar en el momento el asiento de presentación por lo que este se practicará al día siguiente, por el orden y con los efectos sustantivos del sellado temporal determinado en el libro de entrada. Aunque los plazos de calificación y despacho correrán a partir del momento del asiento de presentación, los efectos sustantivos en su caso, ya se habrán producido. La presentación telemática tiene así unas reglas de ingreso distintas de las de la presentación en papel u otros sistemas.

En definitiva, en relación al cómputo de las anotaciones de embargo, el plazo de vigencia y la posibilidad de ser prorrogadas, se extienden hasta las 24:00:00 horas del día del vencimiento. En el caso que nos ocupa, habiendo entrado el mandamiento de prórroga en el Registro, como resulta del Libro de Entrada, antes de las 24 horas del día final de vencimiento, procede practicar la prórroga del asiento de anotación preventiva de embargo, aunque el mandamiento se asiente en el Libro Diario al día siguiente, según la fecha de entrada telemática, y aunque los plazos de calificación y despacho empiecen a correr desde entonces, esto es, desde el asiento de presentación.

#### **I.A.111. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Vélez-Málaga nº 1.**

##### **SEGREGACIÓN: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.**

El control sobre la concurrencia de alguna de las excepciones en materia de unidades mínimas de cultivo corresponde a la comunidad autónoma.

En el ámbito de la legislación andaluza, se regula un procedimiento específico para la obtención de la declaración de asimilado a fuera de ordenación, regulando el contenido y efectos de una particular situación urbanística reconocida en la práctica y jurisprudencia administrativa. Dicha situación urbanística tiene también un específico tratamiento registral en la legislación estatal, en particular en el vigente artículo 28.4 de la Ley de Suelo. Sin embargo, como reconoce expresamente la norma autonómica, en el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, el asimilado a fuera de ordenación también puede extender sus efectos sobre la parcela en la que se ubica la edificación, posibilitando la autorización e inscripción de escrituras de división o segregación de fincas amparadas en dicha declaración, siempre y cuando la parcela a la que se refiera conste debidamente identificada, siendo equiparable en tal caso a la «acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa» impuesta por el artículo 26.2 de la Ley de Suelo estatal para posibilitar su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Como ha señalado esta Dirección General –cfr. Resolución de 10 de enero de 2023–, desde el punto de vista civil sustantivo, puede decirse que según la doc-

trina y jurisprudencia mayoritarias la sanción establecida por el artículo 24 de la Ley 19/1995 es la de la nulidad radical o absoluta (es decir, sin que produzcan efecto alguno) de los contratos en virtud de los cuales se dividan o segreguen fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. El hecho de que estemos ante una sanción civil de nulidad apreciable de oficio apoyaría la tesis de que la misma fuera calificable directamente por el registrador por afectar a la validez del acto dispositivo. En este caso, sin embargo, se trata de una invalidez que depende de circunstancias de hecho como la naturaleza rústica de la finca, su cualidad de secano o de regadío o los fines constructivos, cuya apreciación el legislador ha previsto que corresponda al órgano competente en materia agraria. Desde el punto de vista registral, como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado –vid. Resolución de 10 de enero de 2017–, corresponde al órgano autonómico competente apreciar si concurre o no las excepciones recogidas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Nada obsta a tal denegación, a que el interesado obtuviera del Ayuntamiento, como administración urbanística competente, la correspondiente licencia de segregación, pues como ya ha señalado este Centro Directivo.

Pues si la Comunidad Autónoma, a través de sus órganos competentes, afirma que las segregaciones documentadas son inválidas por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, siendo el procedimiento administrativo, iniciado mediante la comunicación de la registradora, el cauce adecuado para hacer efectivos los derechos de defensa del interesado en dicho procedimiento.

Por tanto, la escritura por la que una finca registral única de 13.552 metros cuadrados en suelo rustico y que no consta ser de regadío, y en la que existe una única edificación (vivienda con piscina) se pretende fraccionar en una porción segregada de 6.057 metros cuadrados incluyendo la edificación, y otra porción resto de 6.341 metros cuadrados, carece de licencia de segregación para fraccionar tal finca registral, ni específica, ni contenida o implícita en la declaración de asimilado a fuera de ordenación ya vista, y además, siendo tal fraccionamiento inferior a la unidad mínima de cultivo, y no amparado por excepción legal alguna, resulta nulo de pleno derecho, como así resulta además del informe emitido por la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía.

#### **I.A.112. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Mojácar.**

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

Concurriendo una duda fundada sobre la finca, no cabe inscribir la base gráfica.

El registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en

todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. El juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

La alegación del colindante no puede limitarse a oponerse a la inscripción, sino que, como declaró la Resolución de 9 de julio de 2024, es de suma importancia que el colindante acompañe algún principio de prueba que sustente su alegación, como puede ser un informe técnico, según la Resolución de 31 de octubre de 2024. Pero, ello no es una obligación impuesta por la Ley por lo que, la ausencia de ese principio de prueba no debe conllevar automáticamente la desestimación de las alegaciones. Pero, ello no significa que no pueda el registrador tener en cuenta tales alegaciones para formar su juicio.

Ciertamente, desde un punto de vista formal, la nota de calificación es de parca fundamentación, cuando existen diversas circunstancias con las que el registrador podría haber apuntalado su juicio de identidad sobre la finca. Pero, lo cierto es que el registrador estima las alegaciones del colindante, porque entiende acreditada su alegación, en vista del título, del contenido del Registro y del plano técnico, entendiendo que existe un indicio de posible conflicto judicial latente. Y es que la esencia del juicio registral de la identidad de la finca determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por no haber concordancia entre la realidad física extrarregistral y la jurídica registral, al no ser indubitado el trazado de los linderos, lo que impide conocer el auténtico perímetro de las fincas implicadas y, por ende, su superficie, derivando de ello la existencia de un indicio de controversia, que justifica las dudas de identidad del registrador.

#### **I.A.113. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Vigo nº 1.**

##### **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.**

La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, 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 los sistemas registrales, como el español, en los que la inscripción por regla general no es constitutiva, es posible distinguir dos realidades: la tabular que resulta de los pronunciamientos registrales, amparada por los principios hipotecarios y salvaguardada por los tribunales, y la realidad jurídica extra registral; y cuando estas dos realidades no se encuentran en la misma situación jurídica respecto de una finca o derecho, se produce un supuesto de inexactitud registral.

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); y que la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, 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. Asimismo, esta Dirección General viene distinguiendo entre rectificación por inexactitud y rectificación por error; a esta última se refiere el artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su letra c), diciendo que, en tal caso, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

En el presente caso, sin embargo, lo que ocurre es precisamente que el negocio jurídico consistente en la compra de la participación indivisa que daba derecho a la plaza de garaje número 3 no tuvo acceso al Registro. Y, dado que no se cumplen los requisitos para la tramitación del expediente de reanudación de tracto (artículo 208 de la Ley Hipotecaria), la rectificación sólo podrá tener lugar mediante la correspondiente resolución judicial que ordene la rectificación, dictada en un procedimiento dirigido contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

#### **I.A.114. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Villajoyosa nº 1.**

##### **HERENCIA: INSTITUCIÓN HEREDITARIA DEL CÓNYUGE CUANDO EXISTE DIVORCIO AL TIEMPO DEL FALLECIMIENTO DEL TESTADOR.**

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

En los casos de disposición testamentaria en favor del cónyuge que, después deja de serlo por divorcio, no podrá, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, prescindirse del testamento del que deriva la condición de heredero o legatario del excónyuge del causante. Y el mismo criterio se ha mantenido recientemente en Resolución de 27 de mayo de 2025 respecto del cese de la situación de unión de hecho. Como puso de relieve la primera de esas Resoluciones, la revocación de los testamentos abiertos, en Derecho común, no puede tener lugar sino a través del otorgamiento de un nuevo testamento válido. No se produce la revocación de los testamentos mediante actos o negocios jurídicos que no adopten las formas testamentarias, ni en virtud de causas no previstas legalmente (cfr. artículos 738, 739 y 743 del Código Civil).

Del hecho de que la disposición testamentaria ahora cuestionada se refiera a la «esposa» y añada su nombre y apellidos no puede concluirse que haya una clara expresión del motivo de la institución, pues bien pudiera interpretarse como un elemento más de identificación de la persona favorecida, por lo que no sería aplicable la norma del artículo 767 del Código Civil. Pero, además, si se aplicara dicho pre-

cepto, necesariamente debería llevar a concluir que aun entendiendo que esa forma de disposición comporta la expresión del motivo de la institución de heredera y ese motivo deviene posteriormente erróneo, debería considerarse dicha expresión como no escrita y, por ende, probarse que del propio testamento resulta que el testador no la habría ordenado si hubiese conocido dicho error.

Este Centro Directivo no puede desconocer el criterio del Tribunal Supremo en la Sentencia número 539/2018, de 28 de septiembre, mencionada por el registrador y citada por los recurrentes, y en la Sentencia número 531/2018, de 26 de septiembre. Pero respecto del ámbito notarial y registral cabe recordar que la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial).

En definitiva, en el supuesto concreto de este expediente, como resulta de los antecedentes de hecho antes referidos, no se ha producido una previa declaración judicial de nulidad de la institución de herederos, sino que, prescindiendo de la misma el notario, considerando que concurre en dicha institución falsedad de la causa, autoriza la escritura de adjudicación de la herencia a favor de los sustitutos vulgares sin intervención del designado heredero. Por tanto, el defecto ha de ser confirmado.

#### **I.A.115. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Madrid nº 23.**

##### **NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.**

No cabe la concesión del NRUA si no se aporta la resolución administrativa exigida por la legislación autonómica.

En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Y aunque la recurrente sostiene que «la actuación del registrador debe limitarse a constatar la existencia del documento, su autenticidad y su congruencia formal con el contenido del asiento, no le corresponde emitir un juicio sobre la suficiencia material del título, ni puede condicionar la inscripción a una valoración de legalidad urbanística que no le compete», este criterio no se corresponde con la competencia que el citado Real Decreto 1312/2024 atribuye a los registradores –como anteriormente ha quedado expuesto– para comprobar el cumplimiento de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración.

En cuanto al Centro Directivo, a quien la recurrente insta a «corregir este desvío técnico y doctrinal», también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad



de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 17 del Decreto 79/2014), como el otorgamiento de licencia municipal (artículo 151.1 de la Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado artículo 17 del Decreto 79/2014), la cual es exigible desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, que es cuando se las incluyó por la Comunidad dentro del uso terciario de hospedaje, determinándose con ello la aplicación de los artículos 151 y 159 de la Ley 9/2001, recién citada.

**I.A.116. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 3.**

**NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.**

No cabe la concesión del NRUA si no se aporta la resolución administrativa exigida por la legislación autonómica.

En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Y aunque la recurrente sostiene que «la actuación del registrador debe limitarse a constatar la existencia del documento, su autenticidad y su congruencia formal con el contenido del asiento, no le corresponde emitir un juicio sobre la suficiencia material del título, ni puede condicionar la inscripción a una valoración de legalidad urbanística que no le compete», este criterio no se corresponde con la competencia que el citado Real Decreto 1312/2024 atribuye a los registradores –como anteriormente ha quedado expuesto– para comprobar el cumplimiento de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración.

En cuanto al Centro Directivo, a quien la recurrente insta a «corregir este desvío técnico y doctrinal», también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 17 del Decreto 79/2014), como el otorgamiento de licencia municipal (artículo 151.1 de la Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado artículo 17 del Decreto 79/2014), la cual es exigible desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, que es cuando se las incluyó por la Comunidad dentro del uso terciario de hospedaje, determinándose con ello la aplicación de los artículos 151 y 159 de la Ley 9/2001, recién citada.

**I.A.117. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 43.**

**NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.**

No cabe la concesión del NRUa si no se aporta la resolución administrativa exigida por la legislación autonómica.

En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Y aunque la recurrente sostiene que «la actuación del registrador debe limitarse a constatar la existencia del documento, su autenticidad y su congruencia formal con el contenido del asiento, no le corresponde emitir un juicio sobre la suficiencia material del título, ni puede condicionar la inscripción a una valoración de legalidad urbanística que no le compete», este criterio no se corresponde con la competencia que el citado Real Decreto 1312/2024 atribuye a los registradores –como anteriormente ha quedado expuesto– para comprobar el cumplimiento de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración.

En cuanto al Centro Directivo, a quien la recurrente insta a «corregir este desvío técnico y doctrinal», también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 17 del Decreto 79/2014), como el otorgamiento de licencia municipal (artículo 151.1 de la Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado artículo 17 del Decreto 79/2014), la cual es exigible desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, que es cuando se las incluyó por la Comunidad dentro del uso terciario de hospedaje, determinándose con ello la aplicación de los artículos 151 y 159 de la Ley 9/2001, recién citada.

#### **I.A.118. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Madrid nº 37.**

##### **NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.**

No cabe la concesión del NRUa si no se aporta la resolución administrativa exigida por la legislación autonómica.

En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Y aunque la recurrente sostiene que «la actuación del registrador debe limitarse a constatar la existencia del documento, su autenticidad y su congruencia formal con el contenido del asiento, no le corresponde emitir un juicio sobre la suficiencia material del título, ni puede condicionar la inscripción a una valoración de legalidad urbanística que no le compete», este criterio no se corresponde con la competencia que el citado Real Decreto 1312/2024 atribuye a los registradores –como anteriormente ha quedado expuesto– para comprobar el cumplimiento de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración.

En cuanto al Centro Directivo, a quien la recurrente insta a «corregir este desvío técnico y doctrinal», también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 17 del Decreto 79/2014), como el otorgamiento de licencia municipal (artículo 151.1 de la Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado artículo 17 del Decreto 79/2014), la cual es exigible desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, que es cuando se las incluyó por la Comunidad dentro del uso terciario de hospedaje, determinándose con ello la aplicación de los artículos 151 y 159 de la Ley 9/2001, recién citada.

**I.A.119. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 37.**

**NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.**

No cabe la concesión del NRUA si no se aporta la resolución administrativa exigida por la legislación autonómica.

En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Y aunque la recurrente sostiene que «la actuación del registrador debe limitarse a constatar la existencia del documento, su autenticidad y su congruencia formal con el contenido del asiento, no le corresponde emitir un juicio sobre la suficiencia material del título, ni puede condicionar la inscripción a una valoración de legalidad urbanística que no le compete», este criterio no se corresponde con la competencia que el citado Real Decreto 1312/2024 atribuye a los registradores –como anteriormente ha quedado expuesto– para comprobar el cumplimiento de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración.

En cuanto al Centro Directivo, a quien la recurrente insta a «corregir este desvío técnico y doctrinal», también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 17 del Decreto 79/2014), como el otorgamiento de licencia municipal (artículo 151.1 de la Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado artículo 17 del Decreto 79/2014), la cual es exigible desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, que es cuando se las incluyó por la Comunidad dentro del uso terciario de hospedaje, determinándose con ello la aplicación de los artículos 151 y 159 de la Ley 9/2001, recién citada.

**I.A.120. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).****Registro de Madrid nº 4.****NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.**

No cabe la concesión del NRUA si no se aporta la resolución administrativa exigida por la legislación autonómica.

En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. Y aunque la recurrente sostiene que «la actuación del registrador debe limitarse a constatar la existencia del documento, su autenticidad y su congruencia formal con el contenido del asiento, no le corresponde emitir un juicio sobre la suficiencia material del título, ni puede condicionar la inscripción a una valoración de legalidad urbanística que no le compete», este criterio no se corresponde con la competencia que el citado Real Decreto 1312/2024 atribuye a los registradores –como anteriormente ha quedado expuesto– para comprobar el cumplimiento de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración.

En cuanto al Centro Directivo, a quien la recurrente insta a «corregir este desvío técnico y doctrinal», también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesario tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 17 del Decreto 79/2014), como el otorgamiento de licencia municipal (artículo 151.1 de la Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado artículo 17 del Decreto 79/2014), la cual es exigible desde la entrada en vigor del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, que es cuando se las incluyó por la Comunidad dentro del uso terciario de hospedaje, determinándose con ello la aplicación de los artículos 151 y 159 de la Ley 9/2001, recién citada.

**I.A.121. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).****Registro de Madrid nº 9.****NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

No cabe la concesión del NRUA para alquiler de temporada para estudiantes si existe una cláusula que obliga a destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente».

En primer lugar, debemos partir de la clara diferenciación que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda. En este sentido, el artículo 3.2 contrapone expresamente, dentro de los arrendamientos

para uso distinto del de vivienda, «los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra» frente a «los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren». De esta contraposición parece deducirse que el legislador nacional no considera el arrendamiento de temporada como una actividad comercial, sino que se trata de dos categorías separadas. En particular, se advierte que el arrendamiento por temporada, como pudiera ser el de estudiantes universitario durante el periodo lectivo, que suele abarcar los meses de septiembre a junio (esto es, menos de un año natural), no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no pretende satisfacer una necesidad «permanente».

Se discute si la obligación estatutaria de destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente» establecida en el artículo 5 de los estatutos de la propiedad horizontal excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos de temporada a estudiantes y, por lo tanto, limita la posibilidad de expedir el número de registro único para las habitaciones de la finca. En este punto, tal y como se ha analizado anteriormente, los arrendamientos de temporada a estudiantes, a pesar de estar destinados a satisfacer la necesidad de vivienda de los arrendatarios, no quedan englobados dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda. En consecuencia, debe confirmarse el criterio del registrador.

#### **I.A.122. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

##### **Registro de Santa Fe nº 2.**

##### **CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.**

Se analizan las diferentes opciones de cancelación por caducidad de una condición resolutoria.

La debida resolución del objeto de este expediente exige, como primer paso, analizar el contenido del Registro y de las obligaciones que en su día quedaron sujetas a las condiciones resolutorias que ahora se solicita cancelar. De la cláusula quinta del contrato de compraventa que consta inscrita en el registro particular de las fincas resulta, en esencia, que el comprador de las parcelas se obliga a solicitar licencia en el plazo de un año desde el otorgamiento de la escritura y a construir en el plazo máximo de cinco años desde la misma fecha. También se obliga a reparar los desperfectos causados en la urbanización como consecuencia de las obras. Dicha obligación no está sujeta a un plazo especial, pero cabe entenderla subsumida en la de construcción y, por ende, en el plazo de cinco años a que se ha hecho referencia por referirse a los posibles daños causados en el proceso de urbanización y edificación. En la cláusula séptima la parte compradora se obliga a no transmitir las fincas sin autorización de la vendedora antes de la finalización de la edificación, y aunque no refiere plazo alguno, resulta con claridad que se refiere al de cinco años contemplado en la anterior cláusula quinta al vincular la duración de la obligación de no transmitir con la de finalización del edificio.

En el caso de condiciones resolutorias pactadas para garantizar obligaciones distintas del pago del precio aplazado en las compraventas, en ningún caso es de aplicación el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, referido a la condición resolutoria en garantía de precio aplazado, de estricta y restringida interpretación según reiterada doctrina. El recurrente comparte esta apreciación y afirma que en realidad estamos ante derechos de configuración jurídica por lo que su cancelación procede de conformidad con el primer párrafo del citado artículo 210.1.8.<sup>a</sup>.

Con independencia de si la condición resolutoria puede o no ser considerada como un auténtico derecho potestativo (vid. al respecto las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de agosto de 2019 y de 19 de mayo de 2021), es patente que se trata de una facultad del vendedor cuyo ejercicio altera o configura un derecho inscrito por lo que se subsume en la previsión del artículo 210.1.8.<sup>a</sup> párrafo primero (confróntese con el supuesto de hecho de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de mayo de 2021).

Como la Ley 42/2015 entró en vigor el 7 de octubre de 2015, si conjugamos lo previsto en su Disposición transitoria quinta con el art. 1939 CC, al que se remite, tendríamos las siguientes posibles situaciones (sobre la base de que no hubiera actos interruptivos de la prescripción), teniendo en cuenta que la prescripción iniciada antes de la referida entrada en vigor se regirá por el plazo anteriormente fijado (quince años), si bien, si desde dicha entrada en vigor transcurriese todo el plazo requerido por la nueva norma (cinco años) surtiría efecto la prescripción incluso aunque anteriormente hubiera un plazo de quince años: (i) Relaciones jurídicas nacidas antes del 7 de octubre de 2000: estarían prescritas a la entrada en vigor de nueva Ley. (ii) Relaciones jurídicas nacidas entre el 7 de octubre de 2000 y el 7 de octubre de 2005: se les aplica el plazo de 15 años previsto en la redacción original del art. 1964 CC. (iii) Relaciones jurídicas nacidas entre el 7 de octubre de 2005 y el 7 de octubre de 2015: en aplicación de la regla de transitoriedad del art. 1939 CC, no prescriben hasta el 7 de octubre de 2020. (iv) Relaciones jurídicas nacidas después del 7 de octubre de 2015: se les aplica el nuevo plazo de cinco años, conforme a la vigente redacción del art. 1964 CC.»

En consecuencia, habiéndose iniciado el plazo de ejercicio de las acciones para reclamar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en la escritura el día 22 de noviembre de 2012, estando sujeto el plazo de prescripción al plazo de quince años previsto en la redacción anterior del artículo 1964.2 del Código Civil y cumpliéndose el plazo máximo de cinco años de prescripción tras la entrada en vigor de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, el día 7 de octubre de 2020, esta última fecha constituye el momento inicial en que se ha de computar el plazo de cinco años a que se refiere el artículo 201.1.8.<sup>a</sup>, primer párrafo, plazo que en consecuencia vence el día 7 de octubre de 2025. En definitiva, no habiéndose cumplido el plazo a que se refiere el precepto, no procede la cancelación por caducidad solicitada.



## **I.B. PEDRO ÁVILA NAVARRO**

### **I.B.1. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 01 DE JULIO DE 2025).**

#### ***DERECHO DE SUPERFICIE: PROBLEMAS EN LA IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA SOBRE LA QUE SE CONSTITUYE***

En todos estos casos se pretende la inscripción de un derecho de superficie; con distintos resultados:

–En la (1), se estima el recurso porque, constituido el derecho sobre una parcela catastral que corresponde con varias fincas registrales en su integridad, el hecho de que se indique en la escritura que dichas fincas son parte de determinada parcela catastral «no desvirtúa el hecho de que se otorga el derecho por la parte propietaria sobre la totalidad de dichas fincas registrales».

–En la (2), se confirma la calificación negativa, porque el derecho se constituye sobre parte de una finca que, según su descripción, es mayor que de la finca total que consta en el Registro.

–En la (3), constituido el derecho sobre una parcela catastral que corresponde a parte de varias fincas registrales, «es necesario que se identifiquen, de manera separada para cada una de ellas, la porción concreta de finca sobre la que se constituye el derecho mediante la aportación de sus coordenadas georreferenciadas».

R. 03.06.2025 (Sistemas Fotovoltaico de Levante, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Villena)

R. 03.06.2025 (Sistemas Fotovoltaico de Levante, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Villena)

R. 03.06.2025 (Sistemas Fotovoltaico de Levante, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Villena)

### **I.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 01 DE JULIO DE 2025).**

#### ***MENORES E INCAPACITADOS: LA PARTICIÓN POR EL DEFENSOR JUDICIAL NECESITA APROBACIÓN JUDICIAL***

#### ***HERENCIA: LA PARTICIÓN POR EL DEFENSOR JUDICIAL NECESITA APROBACIÓN JUDICIAL***

Se trata de una escritura de herencia en la que uno de los herederos está representado por defensor judicial: es necesaria la aprobación judicial de la partición, como se ya advertía en el decreto de nombramiento y en la escritura (art. 1060 C.c., salvo que se hubiera dispuesto otra cosa en el nombramiento, que no es el caso).

R. 06.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valladolid-2)

**I.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 01 DE JULIO DE 2025).**

***PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUEDE PREVALECER LA PUBLICIDAD ERRÓNEA SOBRE EL CONTENIDO REAL DEL REGISTRO***

Se trata de escritura de compraventa sobre un finca que, según la nota simple emitida al efecto, tenía una participación indivisa libre de cargas, cuando en realidad aparecía en el Registro una hipoteca sobre la totalidad de la finca. La Dirección confirma que no puede inscribirse de tal forma ese dato era erróneo; pues los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH) y «la cancelación sólo puede practicarse por las causas y con los requisitos que a estos efectos establecen la Ley y el Reglamento Hipotecario».

R. 06.06.2025 (Compañía Plaza Neptuno 2009, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-39)

**I.B.4. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

***DERECHO DE SUPERFICIE: PROBLEMAS EN LA IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA SOBRE LA QUE SE CONSTITUYE***

En todos estos casos se pretende la inscripción de un derecho de superficie; con distintos resultados:

–En la (2), se confirma la calificación negativa, porque el derecho se constituye sobre parte de una finca que, según su descripción, es mayor que la finca total que consta en el Registro.

–En la (3), reitera lo mismo respecto a una finca; y respecto a otra, estima el recurso porque la calificación negativa no ha explicitado las dudas de que la porción georreferenciada de finca pueda extralimitarse de la finca registral.

–En la (4), también estima el recurso porque la calificación no justifica suficientemente la falta de identidad entre la parcela registral sobre la que se constituye el derecho y la finca registral.

R. 03.06.2025 (Sistemas Fotovoltaico de Levante, SAU, contra Registro de la Propiedad de Villena)

R. 03.06.2025 (Sistemas Fotovoltaico de Levante, SAU, contra Registro de la Propiedad de Villena)

R. 03.06.2025 (Sistemas Fotovoltaico de Levante, SAU, contra Registro de la Propiedad de Villena)

**I.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO**

DE 2025).

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO ES ANOTABLE LA DEMANDA EN QUE NO SE EJERCITA UNA ACCIÓN REAL**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE ANOTARSE LA SENTENCIA DE CONDENA AL PAGO DE GASTOS DE COMUNIDAD**

La Dirección confirma que no puede trabarse anotación preventiva de demanda de una sentencia condenatoria al pago de los gastos de comunidad en propiedad horizontal no satisfechos; pues «el objeto de la misma no es una acción real ni capaz de producir una modificación jurídico real sobre la finca registral, en tanto consiste en la condena al pago de una cantidad de dinero reclamada, ni se pretende hacer valer la afección real de la finca a los gastos de comunidad previstos en la Ley sobre propiedad horizontal».

R. 04.06.2025 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Parla-2)

**I.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

**DOBLE INMATRICULACIÓN: INDICIOS DE SU EXISTENCIA A EFECTOS DEL ART. 209 LH**

Se solicita la tramitación de un expediente del art. 209 LH para subsanar una supuesta doble o múltiple inmatriculación. El registrador suspende la tramitación del expediente del art. 209 LH porque, a su juicio, existen dudas sobre la existencia de una doble inmatriculación, pues las dos fincas han sufrido modificaciones. Pero la Dirección estima que «del contenido de las descripciones registrales resulta la posible colindancia de las fincas» y que existen otros indicios (deducidos de una anterior tramitación del expediente del art. 199 LH y de una sentencia recaída en pleito entre los dos titulares), por lo que acuerda «estimar el recurso y revocar la nota de calificación; [...] debe procederse a tramitar el expediente del art. 209 LH para lograr un posible acuerdo entre los interesados y, en su defecto, para que el promotor del expediente pueda promover la acción para un juicio declarativo frente a quienes se opongan a la inscripción que solicita».

R. 04.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz)

**I.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

**INMATRICULACIÓN: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR EN CASO DE DUDA SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA EN LOS DOS TÍTULOS**

Se plantea la posibilidad de inmatriculación de una finca conforme al art. 205 LH, en virtud de título previo consistente en escritura de herencia y título in-

matriculador consistente en escritura de pacto sucesorio. La Dirección reitera que, cuando ese precepto establece que el registrador apreciará la identidad de las descripciones «a su juicio», es claro que le está otorgando cierto margen de apreciación (ver R. 14.11.2018 y R. 29.01.2025); y la calificación registral negativa, basada exclusivamente en alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre el título previo y el inmatriculador, no puede confirmarse; habría de expresarse de modo motivado que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la Ley, justificando las dudas fundadas sobre ella.

R. 04.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4)

**I.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

**REANUDACIÓN DEL TRACTO: DENEGACIÓN EN UNA TRANSMISIÓN MERAMENTE INSTRUMENTAL**

Se trata de un expediente notarial de reanudación de tracto interrumpido (art. 208 LH); el título aportado para justificar la adquisición de los interesados es una escritura autorizada el mismo día en la que los otorgantes permutan entre sí las participaciones indivisas que dicen corresponderles, de modo que cada uno de ellos resulta titular del mismo porcentaje que inicialmente le correspondía, «y en cuanto a la justificación de su título, se indica que les pertenecen por títulos de compraventa verbal o documento privado no acreditado, de los herederos de los titulares registrales, sin que se disponga de documentación pública o privada que lo acredite». La Dirección confirma la denegación de la inscripción, porque se trata de «una transmisión meramente instrumental, con el fin de crear una documentación aparentemente susceptible de conseguir la inscripción de la finca a favor de quienes ahora dicen ser sus propietarios sin disponer de un título público de adquisición y sin poder acreditar por medio de documento fehaciente la adquisición de quien a ellos les transmitió».

R. 05.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cáceres-2)

**I.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

**BALEARES: LA REVOCACIÓN DEL PACTO DE DEFINICIÓN IMPLICA RESTITUCIÓN DE LOS BIENES DONADOS**

Se trata de una escritura en la que las partes de un anterior pacto de definición de donación lo dejan sin efecto y el donatario restituye las fincas donadas. El registrador cancela el carácter de pacto de definición de la donación realizada en su día, pero no indica que cambie la titularidad de la finca. La Dirección estima el recurso, pues «dos son los elementos condicionados entre sí que integran necesariamente el pacto de definición: la atribución patrimonial y la renuncia a la legítima futura; [...] si tiene lugar la revocación del pacto de definición al amparo del art. 42 de la Ley balear 8/2022, atendida la naturaleza compleja de dicho pacto sucesorio, se está dejando sin efecto también la atribución patrimonial»; la pactada «restitución de las fincas «hace inequívoco pensar que la voluntad de las partes era, efectivamente, la

de realizar ambas cosas»; sin que para ello sea necesario utilizar fórmulas sacramentales (R. 10.04.2025).

R. 05.06.2025 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca-9)

**I.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

**HERENCIA: TODOS LOS LEGITIMARIOS DEBEN CONCURRIR A LA ELEVACIÓN A PÚBLICO DEL CONTRATO OTORGADO POR EL CAUSANTE**

**HERENCIA: EL CONTADOR PARTIDOR NO PUEDE ELEVAR A PÚBLICO EL CONTRATO OTORGADO POR EL CAUSANTE**

La Dirección confirma que para elevar a público de un contrato de compra-venta es preciso el consentimiento de los que lo otorgaron, y si alguno de ellos hubiese fallecido, de los que acrediten ser todos sus causahabientes mediante la aportación del título sucesorio (ver R. 13.04.2005 y R. 09.01.2018); cita los principios de legitimación registral y de tracto sucesivo (arts. 1.3 20, 38 y 40 LH). Y confirma también que esa elevación a público no puede otorgarla el contador partidor, cuya función es «contar y partir», «por la simple razón que no se trata de una operación particional, ni necesaria, ni preparatoria para la partición de la herencia, sino que se trata de un acto totalmente ajeno a la partición». Y sin que, como se pretende en el caso concreto, pueda sustituirse la comparecencia de un legitimario por la «notificación» que se le hace «para que manifestara posible causa de oposición al acuerdo mayoritario de los demás» (a la que no contestó).

R. 05.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-6)

**I.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

**HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: POR PERSONA CASADA SOBRE «VIVIENDA HABITUAL»**

**VIVIENDA FAMILIAR: HIPOTECA POR PERSONA CASADA SOBRE «VIVIENDA HABITUAL»**

Se trata de una escritura de préstamo hipotecario concedido para «la construcción/rehabilitación sobre la finca hipotecada», sobre la que se declara simultáneamente obra nueva en construcción, pese a que la propietaria declara que es su «vivienda habitual». «El registrador suspende la inscripción solicitada porque considera que `existen dudas acerca del carácter de la vivienda, ya que si bien se declara habitual no se especifica si lo es de la familia; de ser así, la disposición de derechos sobre la misma requiere el consentimiento de ambos cónyuges o, en su caso, autorización judicial (arts. 9, 18 y 20 LH, 51 RH y 1320 C.c.)'». Pero la Dirección estima el recurso porque «se trata de una finca que, en el momento del otorgamiento de la escritura, no es apta para constituir vivienda habitual».

R. 06.06.2025 (Notario José-Ramón Castro Reina contra Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María-1)

**I.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

***TÍTULO INSCRIBIBLE: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA***

***TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 23.05.2025). En este caso, se presentaba en el Registro «un auto de homologación de una transacción en procedimiento sobre división de cosa común, en cuya virtud las partes acuerdan disolver el condominio que entre ambas ostentaban sobre determinada finca urbana con adjudicación del pleno dominio de ésta al ahora recurrente».

R. 06.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María-4)

**I.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

***MONTES: EL RETRACTO ADMINISTRATIVO PARA FINCAS COLINDANTES NO RIGE PARA TERRENO RÚSTICO-URBANO***

***GALICIA: EL RETRACTO ADMINISTRATIVO DE MONTES PARA FINCAS COLINDANTES NO RIGE PARA TERRENO RÚSTICO-URBANO***

Se trata de una escritura de compraventa en la que la finca, según resulta de las certificaciones catastrales aportadas, linda por el este con un monte vecinal en mano común. El registrador estima necesario acreditar la notificación fehaciente a la Administración titular del monte público colindante a los efectos de los derechos de tanteo y retracto que resultan de los arts. 25 L. 43/21.11.2003, de Montes, y 57 L. 7/28.06.2012, de Montes de Galicia. Pero dice la Dirección que, excluido de esta última el suelo urbano (art. 2), debe entenderse que «el derecho de retracto en materia de montes no ha de incluir terrenos de naturaleza mixta, rústica/urbana, máxime con vivienda en ella ubicada, como ocurre en el presente caso».

R. 10.06.2025 (Notario Diego Rosales Rodríguez contra Registro de la Propiedad de Cangas)

**I.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

***DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LICENCIA PARA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO SOBRE PARTE DE LA FINCA***



**REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: ES NECESARIA LICENCIA PARA TRAMITARLO SOBRE UNA PARTE DE LA FINCA**

Al plantearse la reanudación de tracto sucesivo interrumpido de parte de una finca, la Dirección confirma la necesidad de licencia de segregación, según el art. 330 L. 4/13.07.2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, sin que sea admisible el alegado silencio positivo; reitera la doctrina de la R. 03.07.2015, en el sentido de que «no es que no sea admisible la adquisición de licencias por silencio administrativo positivo al amparo de una legislación que lo contemple [ver art. 11.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana], sino que se necesita una manifestación expresa, en este caso del Ayuntamiento, relativa al hecho de que las facultades adquiridas no son contrarias a la ordenación urbanística aplicable, para que el registrador pueda acceder a la inscripción de la segregación».

R. 12.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario - 1)

**I.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).****GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

Esta resolución trata sobre el expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción: En este caso, se solicita una disminución de superficie, que resulta de la georreferenciación alternativa a la catastral, que se incorpora mediante informe catastral de validación gráfica de resultado positivo. En la tramitación se emite un informe no favorable de la Conselleria Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio de la Generalidad Valenciana, porque la finca resulta afecta al dominio público de una vía pecuaria, pues «discurre por el camino ganadero ...». Pero la Dirección estima el recurso «por no estar delimitada con precisión la vía pecuaria y su relación con la finca registral objeto del expediente, al ser dudoso el trazado de la vía pecuaria [...] y porque la inscripción permite a la Administración ejercitar, con mayor seguridad, las acciones tendentes a la recuperación del dominio público en su caso usurpado».

R. 12.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villena)

**I.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).****HIPOTECA: CLÁUSULAS CON TRASCENDENCIA REAL O SIN ELLA**

Se debate sobre determinadas cláusulas de una escritura de préstamo hipotecario cuya inscripción suspende la registradora al entender que son de carácter personal u obligacional. La Dirección las grata separadamente:

–Está correctamente inscrito el domicilio que señala el deudor a efectos de notificaciones; pero no deben inscribirse, por ser intrascendentes para la ejecución

de la hipoteca, los datos de números de teléfono, mails, burofaxes y otros, sin trascendencia real.

–Las cláusulas matemáticas para calcular en su día la deuda en torno a la opción de conversión del interés fijo en variable y para fijar el tipo de interés «ha de ser considerada por la acreedora en la liquidación que practique sobre el débito para la realización de la hipoteca y, por ello afecta a terceros».

–La facultad de amortización anticipada «es una facultad que le reconoce el acreedor al deudor, pero no a terceros, por lo que es personal y por tanto no tiene acceso al Registro».

R. 13.06.2025 (Instituto de Crédito Oficial, Entidad Pública Empresarial, contra Registro de la Propiedad de Vitoria-5)

**I.B.17. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).**

**ARRENDAMIENTO: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

La Dirección confirma la denegación del número de registro de alquiler de corta duración, en aplicación del art. 9.2.5 RD. 1312/23.12.2024:

–En el primer caso, porque los estatutos prohíben «el ejercicio de cualquier actividad comercial, incluyendo negocios de hostelería y negocios de restauración».

–En el segundo, porque los estatutos de la comunidad «imponen la obligación de destinar las viviendas de que consta el edificio a vivienda o domicilio personal del respectivo propietario». El recurrente no alega sino «interpretación estricta de los estatutos».

R. 13.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-6)

R. 13.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-9)

**I.B.18. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).**

**HIPOTECA: CANCELACIÓN: SI HAY NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS NO PUEDE CANCELARSE FUERA DEL PROCEDIMIENTO**

**HIPOTECA: EJECUCIÓN: LA NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS NO PUEDE CANCELARSE POR CADUCIDAD**

«Iniciada la ejecución hipotecaria, no cabe solicitar del registrador en nin-

gún caso la cancelación de la hipoteca por caducidad pactada si de la nota marginal resulta, como es el caso, que la hipoteca se está ejecutando; la expedición de la certificación por parte del registrador evidencia su interpretación de que la hipoteca se encuentra vigente y sin cancelar debiendo, por tanto, plantear el recurrente su oposición ante el juez que conoce de la ejecución a fin de obtener el oportuno mandamiento de cancelación de la nota marginal de expedición de certificación»; y realmente la hipoteca estaba vigente al expedirse la certificación, pues, aunque había transcurrido el plazo inicialmente pactado, se había inscrito una novación de prórroga; y no cabe discutir en el recurso gubernativo la procedencia de la inscripción de prórroga ya practicada.

R. 09.06.2025 (Assets Chateau, SL, contra Registro de la Propiedad de Marbella-4)

R. 09.06.2025 (Assets Chateau, SL, contra Registro de la Propiedad de Marbella-4)

R. 09.06.2025 (Assets Chateau, SL, contra Registro de la Propiedad de Marbella-4)

#### **I.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).**

##### ***DOBLE INMATRICULACIÓN: CIERRE DEL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH POR INCOMPARECENCIA DE LOS INTERESADOS***

Se presentó una instancia del titular de una finca en la que solicitaba el inicio del procedimiento de subsanación de doble inmatriculación respecto de otra finca inscrita a nombre de una sociedad. La registradora de la propiedad emitió informe en el que apreciaba la existencia de doble inmatriculación entre ambas fincas y, comenzando la tramitación del expediente del art. 209 LH, convocaba a los titulares registrales a fin de subsanar tal discrepancia. La sociedad afectada interpone recurso contra la decisión de tramitación del expediente. Pero dice la Dirección que, «ante la incomparecencia de la recurrente, ha sido correcta la actuación de la registradora dando por concluso el expediente, quedando expedita la vía judicial» (art. 209.1.7 LH).

R. 10.06.2025 (Inmobuilt, SL, contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey-2)

#### **I.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).**

##### ***REFERENCIA CATASTRAL: DUDAS JUSTIFICADAS SOBRE CORRESPONDENCIA CON LA FINCA REGISTRAL***

Inscrita una escritura notarial, no se incorpora la referencia catastral de la finca por resultar dudosa, a juicio de la registradora: la finca se describe como una casa unifamiliar, no incluida en ningún edificio, mientras que de la certificación catas-

tral descriptiva y gráfica que se aporta resulta que la misma se integra en un edificio dividido horizontalmente, con una cuota de participación del 31%, y una superficie de 91 metros cuadrados, de la total construida del inmueble de 261; entiende que existe un supuesto de propiedad horizontal de hecho, que no ha tenido acceso al Registro. La Dirección considera debidamente fundamentadas las dudas sobre correspondencia de la finca registral con la certificación catastral.

[R. 10.06.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Ontinyent\)](#)

**I.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).**

***GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH***

Esta resolución trata sobre el expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción: En este caso, el registrador califica desfavorablemente la inscripción solicitada, por entender fundamentada la oposición formulada por un titular colindante que resulta no sólo ser titular catastral, sino también titular registral, y porque de los datos y documentos que obran en el expediente se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta. A mayor abundamiento, «y teniendo en consideración que la cuestión debatida ya ha sido resuelta en sede judicial, no cabe más que confirmar la calificación recurrida».

[R. 10.06.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco-Villalón de Campos\)](#)

**I.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).**

***DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN EN ANDALUCÍA***

La Dirección confirma la presunción de parcelación necesitada de licencia en el caso de 28 escrituras de compraventa de cuotas indivisas una finca rústica, según la normativa andaluza, «cuando además a cada uno de los titulares corresponda 'teóricamente' una parte de superficie inferior a la establecida como parcela mínima edificable o divisible» (arts. 91 L. 7/01.12.2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y 139.2 D. 550/29.11.2022, su Reglamento).

[R. 10.06.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera-1\)](#)

**I.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).**

***DONACIÓN: LA RESERVA DE LA FACULTAD DE DISPONER TIENE CARÁCTER REAL Y DEBE FIGURAR EN EL ACTA DE INSCRIPCIÓN***

En su día se inscribió una donación con reserva por la donante del derecho personal y vitalicio de disponer de la finca donada, según resulta del mismo título presentado a inscripción. Se solicita ahora por instancia la constancia registral de esa reserva. La registradora suspende tal inscripción por no estar legitimada notarialmente la firma de la instancia y, además, por entender necesario el otorgamiento de otra escritura pública en la que comparezcan donante y donatarias, en cuanto afectadas por tal modificación; y es que entiende que «la constancia en el cuerpo del asiento de la reserva por la donante de la facultad de disposición constituye una mención, sin tener eficacia real ni trascendencia *'erga omnes'*, por no haberse hecho constar en el acta de inscripción. Dice la Dirección que «el acta de inscripción constituye una declaración solemne del registrador de la propiedad de practicar la inscripción solicitada» (arts. 9 LH y 51 RH); y que «el carácter real y la eficacia *'erga omnes'* de la reserva de la facultad de disponer establecida al amparo del art. 639 C.c. conduce ineludiblemente a su obligatoria constancia, como tal carga real, en la publicidad registral expedida, así como en el acta de inscripción»; por lo que estima el recurso, de modo que no resulta preciso el otorgamiento de nueva escritura pública a efectos de rectificar al contenido del Registro y hacer constar la reserva de la facultad de disponer en el acta de inscripción, y, por ende, en la nota de despacho, y, como carga, en la publicidad registral expedida».

R. 11.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-2)

**I.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).**

**GEORREFERENCIACIÓN: PROCEDENCIA DE EXPEDIENTE DEL EXPEDIENTE ART. 199 LH PARA DISIPAR DUDAS**

En una declaración de obra nueva se solicita una disminución de superficie resultante de certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral que, según los otorgantes, se corresponde con la identidad de la finca. La registradora suspende el inicio de la tramitación del expediente del art. 199 LH alegando que la georreferenciación aportada invade un camino y una finca colindante. La Dirección revoca la nota de calificación en cuanto esta deniega el inicio del procedimiento del art. 199 LH por una supuesta invasión de dominio público o de fincas que solo resulta de una apreciación meramente visual y subjetiva de la ortofotografía, y que no resulta, en cambio, del contraste geométrico con el dominio público deslindado ni con georreferenciación inscrita alguna, debiendo por tanto tramitarse tal procedimiento, sin perjuicio de la calificación registral que proceda a la vista de todas las actuaciones que resulten de la tramitación del mismo».

R. 11.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María-2)

**I.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).**

**PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUEDE PREVALECER LA PUBLICIDAD**

## **ERRÓNEA SOBRE EL CONTENIDO REAL DEL REGISTRO**

La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 06.06.2025.

[R. 11.06.2025 \(Notario Ángel-Manuel Rodríguez Dapena contra Registro de la Propiedad de Madrid-39\)](#)

### **I.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).**

#### **CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN DE LA PACTADA EN UNA PERMUTA**

La Dirección confirma la denegación de cancelación de una condición resolutoria pactada en unas escrituras de permuta en garantía de la obligación de construir determinadas viviendas y entregarlas en determinado plazo, que se solicita conforme al art. 82.5 LH. Objeta el registrador que el art. 82.5 LH se aplica a la cancelación de las condiciones resolutorias en garantía de precio aplazado de compraventas o de las hipotecas en garantía de obligaciones, pero no a las condiciones resolutorias en los contratos de permuta, por su naturaleza más compleja. El recurrente alega entonces el art. 210.8 LH, referido a la cancelación de algunos derechos transcurridos cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse. Pero dice la Dirección que «se trata de derechos respecto de los cuales se fija un plazo de caducidad para su ejercicio, mientras que en el régimen de la condición resolutoria pactada en la escritura calificada nada tiene que ver con tales derechos». Y añade las posibles soluciones: «Podrá, no obstante, solicitarse la cancelación cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía, sin perjuicio, todo ello, de poder acudir a los procedimientos generales de los expedientes de liberación de cargas que regula el mismo art. 210.1 LH».

[R. 13.06.2025 \(Promociones Las Cañáicas, S.L., contra Registro de la Propiedad de Huércal-Overa\)](#)

### **I.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).**

#### **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO JUSTIFICADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

La Dirección revoca la calificación registral en la que «el registrador deniega iniciar siquiera la tramitación del procedimiento del art. 199 LH para inscribir la georreferenciación de dos fincas»: En cuanto los defectos de que «resulta de la ortofoto que la parcela catastral entra dentro de otra zona de cultivo» y de que la finca «tiene la misma referencia catastral que consta ya en el folio de otra finca registral», dice que «sólo son determinantes de posibles dudas, pero no de certezas que permitan denegar el inicio del procedimiento del art. 199 LH, destinado, precisamente, a que con las notificaciones y posibles alegaciones de colindantes y terceros puedan ser



finalmente confirmadas o disipadas tales dudas». Y en cuanto a «la posibilidad de que la georreferenciación de una finca pueda intersectar con una zona de servidumbre de protección no es de por sí impedimento alguno para inscribir tal georreferenciación, pues, conceptualmente, por el propio concepto de servidumbre, las limitaciones legales derivadas de tal servidumbre pública afectarán, en su caso, a los usos, o a las facultades edificatorias, o de vallado o cerramiento de fincas, pero nunca a la titularidad dominical».

[R. 17.06.2025 \(Ayuntamiento de Ayamonte contra Registro de la Propiedad de Lepe\)](#)

**I.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).**

**ARRENDAMIENTO: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

La Dirección confirma la denegación del número de registro de alquiler de corta duración, en aplicación del art. 9.2.5 RD. 1312/23.12.2024, porque los estatutos imponen «la obligación de destinar las viviendas de que consta el edificio a hogar de sus propietarios o inquilinos».

[R. 18.06.2025 \(Madrid Easy Consultores, SLU, contra Registro de la Propiedad de Madrid-9\)](#)

**I.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).**

**INMATRICULACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN COINCIDENTE CON LA DESCRIPCIÓN EN EL TÍTULO**

Pretendida la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH, la Dirección confirma la suspensión de la inscripción «por no haberse aportado la georreferenciación, catastral o alternativa, que ubique indubitadamente la finca en el territorio y que coincida con la descripción literaria de la finca en el título inmatriculador, la cual determinará también la necesidad o no necesidad de comunicación a la titular del monte vecinal para el ejercicio del derecho de retracto».

[R. 18.06.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Viveiro\)](#)

**I.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).**

**IMPUESTOS: JUSTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN A EFECTOS DEL DE PLUS VALÍA MUNICIPAL**

Respecto del impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana, y a los efectos del art. 254 LH, es suficiente justificar la comunicación al Ayuntamiento a que se refiere el art.110.6.b RDLeg. 2/05.03.2004, Ley Reguladora de las Haciendas Locales; y la presentación de un documento en cualquiera de las oficinas de Correos equivale, en beneficio del presentante, a la presentación en el registro de entrada de la administración de destino (art. 31 RD. 1829/03.12.1999). Pero en este caso, solo se justifica un documento presentado en Correos donde se señala «a los efectos de liquidación del impuesto de plusvalía adjunto remito escrituras de adquisición y de transmisión», sin que sea posible afirmar que procede el levantamiento del cierre registral y el despacho ordinario del documento presentado al no haber sido posible la identificación del documento presentado».

[R. 18.06.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-4\)](#)

**I.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).**

**HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN: LOS LEGITIMARIOS DEL SEGUNDO CAUSANTE HAN DE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN DE LA HERENCIA DEL PRIMERO**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 05.04.2019, R. 11.04.2019, R. 03.02.2021, R. 19.04.2023 y R. 29.01.2024, pues «la obligada protección de los legitimarios exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el ius delationis también se computa en la herencia del transmitente»; y así, se considera necesaria la intervención en la herencia del causante de la viuda legitimaria del hijo premuerto.

[R. 19.06.2025 \(Notario Jorge-Antonio Milz Ramón contra Registro de la Propiedad de Valencia-10\)](#)

**I.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 08 DE JULIO DE 2025).**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: RECTIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE UN ELEMENTO**

Se trata de una escritura en la que los otorgantes «modifican, mediante su adecuación a su realidad física, la descripción de la finca [...] y, consecuentemente, el título constitutivo de propiedad horizontal», acreditando el consentimiento de la comunidad de propietarios del edificio. La registradora considera necesario «expresar la causa que permita al titular de la finca referida construir una planta más sobre la azotea del edificio en que se ubica y hacer suya la planta resultante». Pero dice la Dirección que «se solicita la inscripción de la rectificación de la descripción de uno de los elementos privativos que integran el edificio en régimen de propiedad horizontal, no porque se haya realizado una construcción posterior a la constitución de dicho régimen, sino porque se debe rectificar una descripción registral que no se corresponde con la realidad existente desde la inicial construcción del edificio».

[R. 19.06.2025 \(Notario Manuel Guzmán Ramos contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria -6\)](#)

**I.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).**

***GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH***

La Dirección, en la línea de la R. 23.05.2022, que cita, «estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, dada la oposición manifestada por un titular de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, es más, aunque no tenga su finca inmatriculada, pues la inscripción de la representación gráfica de la finca del promotor podría impedir o condicionar la inscripción de su propia representación gráfica en un momento posterior».

[R. 17.06.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Casas-Ibáñez\)](#)

**I.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).**

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: INSCRIPCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN SIN CANCELACIÓN DE CARGAS***

«El hecho de que no sea posible cancelar las cargas posteriores en los casos de caducidad de la anotación de embargo no significa que no sea posible inscribir la adjudicación operada en el procedimiento ejecutivo, siempre que la finca siga estando inscrita a nombre de la persona con la que se ha seguido el referido procedimiento, cumpliéndose así con lo exigido por el principio de tracto sucesivo». Tal era el caso, y el registrador entendía necesaria la solicitud expresa del adjudicatario. Pero dice la Dirección que «no se trata de un caso de inscripción parcial que requiera el consentimiento expreso del interesado». Debe tenerse en cuenta además que, «a diferencia de lo que se establece para los procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados, en los que, por exigencia del art. 133 LH, se han de presentar conjuntamente el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación, en los casos de ejecución ordinaria o en los procedimientos de apremio administrativo es posible presentar ambos títulos de forma separada, debiendo procederse a su calificación independiente» (se trataba de certificación de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas de la Agencia Tributaria).

[R. 17.06.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-6\)](#)

**I.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).**

***PROPIEDAD HORIZONTAL: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS***

**INMATRICULACIÓN: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.06.2024 y R. 26.06.2024), reiterando también la necesidad de que se hayan descrito todas las circunstancias del art. 8 LH; o sea, descripción de la finca en su totalidad, certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente con el solar y declaración de la obra nueva del edificio; aunque no es necesario aportar escritura de división horizontal ni consentimiento expreso de los otros copropietarios.

R. 17.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cuenca)

**I.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: «NUEVA DOCTRINA» SOBRE EMBARGO DE HERENCIA YACENTE**

**BIENES GANANCIALES: EMBARGO DE BIENES DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES EN LIQUIDACIÓN**

Ordenado el embargo sobre «derechos de propiedad o cualesquiera otros que pudiera corresponder al ejecutado herencia yacente de ... sobre la finca ...», la Dirección confirma los dos defectos señalados por la registradora: 1. Reitera la doctrina, muy repetida desde 2023 (ver, por ejemplo, R. 06.03.2025), de que, «no habiendo indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, debe emplazarse a los ignorados herederos por edictos y comunicarse la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada (art. 150.2 LEC)». 2. Estando la finca inscrita con carácter ganancial y el embargo de los derechos que puedan corresponder a la herencia yacente de un solo cónyuge, «en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. arts. 397, 1058 y 1401 C.c.), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (arts. 20 LH y 144.4 RH)».

R. 18.06.2025 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Parla-2)

**I.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).**

**BIENES GANANCIALES: LA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE LOS DOS CÓNYUGES**

**COMUNIDAD: LA DISOLUCIÓN SOBRE BIENES GANANCIALES REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE LOS DOS CÓNYUGES**

Se trata de una escritura de disolución de comunidad sobre finca que, en la parte de uno de los comuneros, es ganancial; se le adjudica ahora la totalidad de la

fica con el mismo carácter. Según el recurrente, puesto que no fue necesario el consentimiento del cónyuge para la adquisición de una parte indivisa, tampoco lo será para la adquisición del resto. Pero la Dirección confirma que, dado el sistema legal de cogestión de los bienes gananciales (arts. 1384, 1385 y 1386 C.c.), la extinción de comunidad es una decisión que corresponde conjuntamente a ambos titulares del patrimonio ganancial.

[R. 19.06.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-47\)](#)

**I.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).**

**ARRENDAMIENTO: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

La Dirección confirma la denegación del número de registro de alquiler de corta duración, en aplicación del art. 9.2.5 RD. 1312/23.12.2024, porque los estatutos de la propiedad horizontal determinan que los apartamentos del edificio «serán destinados exclusivamente a vivienda, sin que pueda por tanto instalarse en ninguno de ellos, ni en parte del mismo industrias, comercios ni, en suma, ejercer ninguna actividad o profesión su titular o cualquier persona que pudiera ocuparlo».

[R. 19.06.2025 \(Marblau Neptuno 95, SL, y particular contra Registro de la Propiedad de Gandía-4\)](#)

**I.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).**

**ARRENDAMIENTO: EL NÚMERO DE ARRENDAMIENTO DEBE ASIGNARSE POR EL REGISTRO COMPETENTE**

La Dirección confirma la calificación negativa de una solicitud de número de arrendamiento porque el código registral único aportado en la solicitud se refiere a una finca radicante en otro distrito hipotecario (ver art. 2.f RD. 1312/23.12.2024, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos...).

[R. 20.06.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-11\)](#)

**I.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).**

**EXPROPIACIÓN FORZOSA: NO PUEDE INSCRIBIRSE SIN PAGO DEL PRECIO FIJADO POR EL JURADO TERRITORIAL**

Se trata de un acta de ocupación y pago en un expediente de expropiación

seguido por la junta de compensación contra propietario no adherido a ella; se ha pagado al propietario la valoración del bien que resulta de la hoja de aprecio aprobada en el procedimiento de expropiación; pero después el Jurado Territorial de Expropiación de Madrid ha dictado resolución sobre valoración, contra la que la junta de compensación ha interpuesto recurso contencioso-administrativo. La Dirección confirma «como defecto que impide la inscripción el no consignarse o depositarse la diferencia entre el importe pagado y el justiprecio fijado por el Jurado Territorial de Expropiación» (art. 50.2 L. 16.12.1954, de Expropiación Forzosa).

[R. 23.06.2025 \(Junta de compensación contra Registro de la Propiedad de Madrid-19\)](#)

**I.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).**

***HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: FALTA DE JUSTIFICACIÓN DE LAS RETENCIONES DEL CAPITAL PRESTADO***

***HIPOTECA: VENCIMIENTO ANTICIPADO: IRRELEVANCIA REGISTRAL DEL PACTADO POR FALTA DE INSCRIPCIÓN***

Se trata de una escritura de préstamo hipotecario concedido por una entidad mercantil no bancaria, dedicada profesionalmente a esa actividad e inscrita tanto en el Registro de Prestamistas Inmobiliarios del Banco de España como en el correspondiente del Ministerio de Sanidad, a dos personas físicas que se declaran no consumidores y a una sociedad, y garantizado con hipoteca por esas dos personas, sobre una vivienda que no es su domicilio habitual; el préstamo se entrega íntegramente, salvo determinadas retenciones para pagos a terceros de deudas, de las que no siempre se expresa el motivo que sirva de justificación a la retención. La ley aplicable es la L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que «extiende su régimen jurídico a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores» (e. de m.); partiendo de esa aplicación, también resulta aplicable la L. 23.07.1908 sobre nulidad de los contratos de préstamos usurarios, teniendo en cuenta que, por las retenciones que se han verificado, se está suponiendo recibida mayor cantidad que la verdaderamente entregada (ver S. 677/02.12.2014 y R. 22.07.2015).

En cuanto a la no inscripción de las causas de vencimiento anticipado si la escritura no llegare a inscribirse en determinado plazo o tuviese defectos subsanables, una vez que ya se ha inscrito la hipoteca con conservación de la prioridad derivada de la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, aquella cláusula tiene carácter superfluo y no debe inscribirse (ver R. 2112.2010, R. 08.06.2011 y R. 09.03.2016).

[R. 23.06.2025 \(Hispania Mortgage Trust, SLU, contra Registro de la Propiedad de Barcelona-11\)](#)

**I.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).**



**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA ADJUDICACIÓN Y LA CANCELACIÓN DE CARGAS DEBEN INSCRIBIRSE SIMULTÁNEAMENTE****ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL**

Se trata de un mandamiento de cancelación de cargas librado en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales. La Dirección confirma que, conforme indica el art. 133 LH, deben practicarse simultáneamente la inscripción de la cancelación de las cargas y de la adjudicación de la finca subastada. Además, sobre la caducidad de la anotación preventiva de embargo, reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones, en un caso idéntico al de la R. 25.06.2015: denegación de la cancelación de cargas posteriores decretada en la ejecución de un embargo cuya anotación había caducado.

R. 24.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lleida-2)

**I.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).****ARRENDAMIENTO: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN****PROPIEDAD HORIZONTAL: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN****ARRENDAMIENTO: EL NÚMERO DE REGISTRO ÚNICO DE ALQUILER NO ES POSIBLE PARA LOCALES**

La Dirección confirma la denegación del número de registro de alquiler de corta duración, en aplicación del art. 9.2.5 RD. 1312/23.12.2024, por prohibir los estatutos de la propiedad horizontal «el destino a alquiler de uso turístico» (ver en el mismo sentido R. 25.06.2025). Además de que en este caso, se trataba de un local, y la asignación del número de registro único de alquiler «es únicamente posible respecto de las viviendas, no para los locales» (art. 10 RD. 1312/23.12.2024), si bien esto se declara como defecto subsanable.

R. 25.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-27)

**I.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).****PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA POR ANTIGÜEDAD**

Se trata de una escritura en la que se formaliza el cambio de uso de un local para destinarlo a vivienda en un edificio en régimen de propiedad horizontal y a la que se incorpora un certificado de un arquitecto colegiado que certifica la antigüedad del cambio de uso declarado. Pero la Dirección confirma que, a los efectos de

los arts. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 52 RD. 1093/1997 (declaración de obra, o cambio de uso, por antigüedad), «para admitir como medio de prueba del carácter consolidado de las obras que determinan el cambio de uso o destino de una finca integrada en edificios ya declarados, es necesario acreditar el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística».

[R. 25.06.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-4\)](#)

**I.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).**

***PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA DICTADA EN PROCEDIMIENTO PENAL IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE DISPOSICIÓN POSTERIOR A ELLA***

Presentada una escritura de compraventa y poco después un mandamiento penal ordenando prohibición de disponer (prohibición dictada antes de la compraventa), debe suspenderse la inscripción de la compraventa: «el conflicto planteado entre ambos títulos no es de incompatibilidad o estricta prioridad, sino de validez, pues del mandamiento expedido antes del otorgamiento de la escritura pudiera resultar la nulidad de esta, aunque dicho mandamiento se presente en el Registro con posterioridad a dicha escritura y estando la misma aún pendiente de calificación y despacho; esta circunstancia determina la prevalencia del principio de legalidad sobre el de prioridad» (cita la S. 12.07.2022 y la R. 25.02.2025).

[R. 30.06.2025 \(Park Estate, SL, contra Registro de la Propiedad de Málaga-10\)](#)

**I.B.46. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 23 Y 24 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).**

***GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH***

Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción:

–En la (1), estima justificadas las dudas de identidad de la finca por las alegaciones de un colindante, que acompaña informe de técnico e informe de validación gráfica catastral del que resulta que existe un solape entre la representación gráfica catastral de la finca objeto del procedimiento y la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada de contrario por el colindante opositor.

–En la (2), también: se había inscrito una compraventa, con georreferenciación catastral, y con manifestación de los otorgantes de que la descripción registral era coincidente con la catastral y con la realidad física; y ahora el comprador solicita inscribir una georreferenciación alternativa que sustituya a la catastral inscrita; tramitado el expediente del art. 199 LH, el registrador deniega la inscripción de la

representación gráfica por oposición del titular de una finca colindante, oposición documentada gráficamente y con concreción de la porción geográfica invadida.

–En la (6), la registradora suspende la inscripción por alegaciones presentadas por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, que afirma que las georreferenciaciones catastrales aportadas invaden dominio público hidráulico. Pero el informe va referido a las parcelas catastrales y no a las georreferenciaciones alternativas aportadas al expediente, lo que la Dirección estima falta de claridad, y «determina la necesidad de que se conceda nuevo plazo a la Administración para que emita nuevo informe en el que determine la superficie de dominio público invadido que resulta de las georreferenciaciones alternativas aportadas y no de la realidad catastral y que acredite el estado del expediente de deslinde correspondiente, a los efectos de poder impedir la inscripción de la georreferenciación, si es firme, o si no se ha concluido o siquiera iniciado, que presente el título que acredite su inicio, para poder solicitar la nota marginal del art. 52.b L. 33/2003, o certificación administrativa de la porción del suelo afectada por la clasificación del suelo como dominio público, para solicitar la práctica de la nota marginal del art. 9 LH»; por lo que estima el recurso, «con reapertura del expediente, para practicar las diligencias indicadas y que la registradora pueda emitir juicio razonado sobre las dudas en la identidad de la finca, en su caso».

R. 23.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Inca-1)

R. 23.06.2025 (Treslinver 2007, SL, contra Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María-1)

R. 24.06.2025 (Heryus Ganadera, SL, contra Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros)

#### **I.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).**

##### ***DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: FALTA DE CORRESPONDENCIA DE LA FINCA SEGREGADA CON LA LICENCIA***

La Dirección confirma la suspensión de inscripción de una segregación por no coincidir la superficie cuya inscripción se solicita, según certificación catastral, con la superficie que resulta de la licencia municipal de segregación (15.000 y 10.000 m<sup>2</sup> respectivamente); «además, el informe municipal aportado pone de manifiesto que dicha diferencia no se debe a un simple error, sino que es consecuencia de la segregación de la parcela catastral sin la correspondiente licencia municipal, segregación que además incumple la unidad mínima de cultivo».

R. 23.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Picassent-1)

#### **I.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).**

##### ***OBRA NUEVA: IMPROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN POR ANTIGÜEDAD SOBRE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO***

Se trata de una escritura en la que se acredita por certificación catastral la naturaleza rústica de la finca, que en Registro aparece como urbana, se formaliza la declaración de obra nueva por antigüedad de una edificación (art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), y se adjudica por legado. La Dirección confirma la suspensión de la inscripción la certificación catastral incorporada al título y del visor web del Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Autónoma de Madrid resulta que está clasificada como suelo no urbanizable protegido. Pero estima el recurso en cuanto a la posibilidad de inscripción parcial de la adjudicación por herencia y de un aprovechamiento de aguas, y de constancia en el Registro de la naturaleza rústica de la finca.

[R. 24.06.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Morálzarzal\)](#)

**I.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).**

***ANOTACIÓN PREVENTIVA POR CRÉDITO REFACCIONARIO: NO PUEDE HACERSE UNA VEZ CONCLUIDAS LAS OBRAS DE REFACCIÓN***

La Dirección confirma la denegación de una anotación preventiva por crédito refaccionario porque «la anotación del crédito refaccionario tiene una regulación específica que sólo la admite mientras no hayan concluido las obras, según resulta de los arts. 42.8 y 92 LH». El recurrente alegaba que las obras seguían su curso; pero, aparte de que no pueden tenerse en cuenta documentos que se presentan con el recurso, pero no habían sido presentados a calificación (art. 326 RH), constando registralmente por nota marginal que las obras han concluido, ese asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1.3 LH). Si bien la Dirección recuerda «que queda bajo la exclusiva responsabilidad del técnico certificante del fin de obra la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido (cfr. R. 04.12.2006, R. 15.05.2015, R. 20.06.2019 o R. 05.04.2020)», con lo que parece dar pie a una posible rectificación del asiento de fin de obra por certificación técnica.

[R. 24.06.2025 \(Fernández Molina Obras y Servicios, SA, contra Registro de la Propiedad de Madrid-40\)](#)

**I.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).**

***TÍTULO INSCRIBIBLE: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA***

***TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, la más reciente, R. 06.06.2025). En este caso, se presentaba en el Registro un auto de homologación de la transacción por la que las partes (una entidad bancaria y un particular) novaban las condiciones de la hipoteca formalizada en su día.

R. 25.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Terrassa-1)

**I.B.51. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).**

**ARRENDAMIENTO: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

La Dirección confirma la denegación del número de registro de alquiler de corta duración, en aplicación del art. 9.2.5 RD. 1312/23.12.2024, por prohibirlo los estatutos de la propiedad horizontal: en un caso prohibían la utilización de los departamentos «para el ejercicio de cualquier actividad comercial»; en el segundo, existía «la prohibición expresa de la utilización de las viviendas con fines turísticos».

R. 25.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera-2)

R. 25.06.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Córdoba-7)

**I.B.52. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).**

**RÉGIMEN MATRIMONIAL: LOS CÓNYUGES INDIOS NO PUEDEN ADQUIRIR «SEGÚN SU RÉGIMEN», QUE NO EXISTE**

**EXTRANJEROS: LOS CÓNYUGES INDIOS NO PUEDEN ADQUIRIR «SEGÚN SU RÉGIMEN», QUE NO EXISTE**

La Dirección confirma que no es inscribible una escritura en la que unos cónyuges indios compren «el régimen económico matrimonial legal de su nacionalidad» (art. 92 RH), puesto que no existe tal régimen en el Derecho indio; por lo tanto, resulta necesario hacer constar la proporción en que adquiere cada cónyuge (art. 54 RH).

R. 30.06.2025 (Notario Gregorio-Javier Sierra Martínez contra Registro de la Propiedad de Alcobendas-2)

**I.B.53. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).**

**INMATRICULACIÓN: FALTA DE NOTIFICACIONES EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 203 LH**

La Dirección confirma la denegación registral de inmatriculación solicitada en virtud de expediente de dominio notarial del art. 203 LH, por «deficiencias en las notificaciones notariales preceptivas, las cuales constituyen trámites esenciales del procedimiento del art. 203 LH, sin cuya estricta observancia no puede producir los

efectos inmatriculadores que la ley le atribuye» (a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, al Ayuntamiento y a los colindantes); sin que obste la declaración de notoriedad de que la promotora del expediente es considerada como dueña de la finca, puesto que «el expediente de dominio no es una acta de notoriedad, ni su virtualidad inmatriculadora deriva de juicio alguno de notoriedad, sino del estricto cumplimiento de los trámites y notificaciones notariales exigidas».

[R. 30.06.2025 \(Cooperativa Agrícola Insular de La Gomera, contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera\)](#)

**I.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL***

***SOCIEDAD ANÓNIMA: FUSIÓN: DEBE INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD PARA SEGUIR EL TRACTO SUCESIVO***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se denegaba la inscripción de una compraventa otorgada por una sociedad distinta de la titular registral. El recurrente alegaba que constaba inscrita en el Registro Mercantil la absorción de la sociedad titular registral por la ahora transmitente. La Dirección reitera la doctrina de las R. 20.09.2011 y R. 13.10.2011, en el sentido de que la inscripción de la compraventa exige la previa inscripción de la absorción en el Registro de la Propiedad como consecuencia del principio de tracto sucesivo; si bien, como señaló la R. 25.10.2018, «no debe confundirse la exigencia de tracto para poder llevar a cabo la inscripción con la posibilidad de que el cumplimiento de dicho principio se lleve a cabo en un solo asiento mediante la técnica de tracto abreviado».

[R. 30.06.2025 \(Minas y Antracitas de Narcea, SL, contra Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo\)](#)

**I.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

***ARRENDAMIENTO: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN***

***PROPIEDAD HORIZONTAL: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN***

La Dirección confirma la denegación del número de registro de alquiler de corta duración, en aplicación del art. 9.2.5 RD. 1312/23.12.2024, por prohibir los estatutos de la propiedad horizontal «la utilización de las viviendas para el ejercicio de actividad comercial, profesión, o industria tarifable».

[R. 02.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la](#)



## Frontera-2)

**I.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).*****RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO***

Estas resoluciones reiteran en el sentido indicado la doctrina de muchas otras (ver arts. 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024: «El recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 LH»: En este caso, se deniega la cancelación de la nota puesta por el registrador al margen de una compraventa, de sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Generalitat Valenciana conforme al art. 10.1.a DL. del Consell 6/05.06.2020. Ciertamente, se incorporaba a la escritura una certificación de la que se deduce que «la Generalitat Valenciana no va a ejercitar los derechos de tanteo y retracto, pero ello no significa que dichos derechos hayan quedado necesariamente extinguidos, por lo que no procede, en tanto no se acredite su extinción, proceder a la cancelación solicitada de la nota marginal».

R. 08.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Picassent)

**I.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).*****SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA******TÍTULO INSCRIBIBLE: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras (ver, por ejemplo, R. 23.07.2024 y R. 10.12.2024): «Solo son inscribibles [con el convenio regulador] aquellos actos que, conforme al art. 90 C.c., constituyen el llamado contenido típico del convenio regulador»; en consecuencia, se rechaza la inscripción de la adjudicación que se hace a un cónyuge de una finca del otro, que deberá formalizarse en escritura pública.

R. 08.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pedreguer)

**I.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).*****USUFRUCTO ACRECIMIENTO DEL USUFRUCTO CONJUNTO Y SUCESIVO***

Se trata de una escritura de préstamo hipotecario en el que el usufructo de la finca hipotecada pertenecía a dos cónyuges con carácter ganancial y, por fallecimiento de la esposa, solo el marido consiente su gravamen. La Dirección estima

el recurso, porque en la adquisición del usufructo se agrega que es «sucesivo», por lo que «debe esta cláusula ser entendida en el sentido más adecuado para que produzca efecto, de manera que si es conjunto, es ya efecto natural –mientras del título constitutivo no resulte otra cosa– el que, muerto uno de los cusufructuarios, el usufructo persista entero hasta la muerte del último».

R. 08.07.2025 (Notario Francisco-Javier Manrique Plaza contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera-2)

**I.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

**SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA**

**TÍTULO INSCRIBIBLE: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA**

**USUFRUCTO: SU CONSTITUCIÓN POR RESERVA REQUIERE INSCRIPCIÓN DE LA DISPOSICIÓN**

Se trata de una sentencia que aprueba el convenio regulador de divorcio en el que se decide donar una vivienda a un hijo conservando la madre el usufructo vitalicio; esta solicita la inscripción del usufructo para sí. La Dirección confirma que «los otorgantes del convenio sujetaron la extinción de la comunidad del bien al hecho futuro de la donación», por lo que es precisa la formalización y aceptación de esta en escritura pública (art. 531-12 C.c.Cat.).

R. 08.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sitges)

**I.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: NO PROCEDE LA CALIFICACIÓN DE UN TÍTULO HASTA EL DESPACHO DE LOS DOCUMENTOS PREVIOS**

**PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUEDE PREVALECER LA PUBLICIDAD ERRÓNEA SOBRE EL CONTENIDO REAL DEL REGISTRO**

Presentada y no despachada aún la expropiación de parte de una finca, se presenta después una compraventa en la que la finca se describe tal como figura en el Registro, sin tener en cuenta la expropiación; están de acuerdo el interesado y la registradora en que la transmisión se refiere a la parte no expropiada; por lo que, si la expropiación llega a inscribirse, será necesario que la parte vendida resultara descrita de conformidad con los arts. 9 LH y 51 RH, con la consiguiente rectificación de la escritura (ver R. 14.01.2013, R. 24.10.2016 y R. 02.01.2020); pero, como «el despacho del documento objeto de este recurso queda pendiente del resultado del título previamente presentado» (art. 17 LH), no procede todavía calificar exigiendo la rectificación de un título que, por ahora, está de acuerdo con el contenido del Re-

gistro.

Sobre publicidad registral, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 06.06.2025 y R. 11.06.2025: rechaza la posibilidad de inscribir una compraventa sin arrastre de cargas por el hecho de que se haya expedido una nota simple de la finca como libre de cargas.

R. 08.07.2025 (Compañía Plaza Neptuno 2009, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-8)

**I.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

***INMATRICULACIÓN: LAS DUDAS SOBRE SI LA FINCA ESTÁ INSCRITA PUEDEN RESOLVERSE POR EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH***

Ante la negativa de la registrador a practicar una inmatriculación conforme al art. 205 LH, dice la Dirección que «en un caso como el ahora examinado donde la dificultad alegada por la registradora consiste en determinar si la finca que se pretende inmatricular se sobrepone en parte con dos fincas ya inmatriculadas que coinciden con la que ahora se quiere inscribir en cuanto al nombre de la calle y al número de policía, lo más correcto, a la vista de la doctrina expuesta [R. 20.10.2022 y R. 22.11.2022], es iniciar un procedimiento en el que se notifique a los propietarios colindantes y a los titulares registrales de las dos fincas respecto de las que se plantea la duda de coincidencia, todo ello con arreglo a lo establecido en el art. 199 LH».

R. 08.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey-1)

**I.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

***ANTICRESIS: POSIBILIDAD DE CONSTITUIRLA SOBRE UNA CUOTA DE LA FINCA***

La Dirección, estimando parcialmente el recurso, entiende que «sería posible constituir una anticresis sobre el 75% del pleno dominio, si los titulares del otro 25% consintieran en la desposesión durante el plazo de duración de la anticresis, admitiendo el derecho de retención a favor del acreedor, así como regulando el destino del 25% de los frutos no incluidos en la anticresis».

R. 08.07.2025 (Pensium Direct, SL, contra Registro de la Propiedad de Sevilla-13)

**I.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).**

***HERENCIA: LA LEGÍTIMA ES «PARS BONORUM» Y EL LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN Y ENTREGA DE LEGADOS***

**HERENCIA: PARTICIÓN POR CON FACULTAD CADUCADA DE PAGO DE LEGÍTIMAS EN METÁLICO**

Se trata de una escritura de adjudicación de herencia y entrega de legados otorgada por el heredero en la que, de acuerdo con el testamento, se adjudican bienes al heredero, que deberá pagar en metálico las legítimas. La Dirección confirma la calificación registral, de falta de concurrencia de los legitimarios en la partición (art. 1057.1 C.c.), ya que han transcurrido los plazos para el ejercicio de la facultad de pago de la legítima en metálico; serán necesarias la confirmación expresa de las hijas del causante, o bien la aprobación de la partición por el notario o por el letrado de administración de justicia (arts. 844 C.c. y 80.2 RH).

R. 09.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia de Alcántara-Alcántara)

**I.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).****RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DE FINCA INSCRITA CON CARÁCTER GANANCIAL DE PERSONA SOLTERA**

Se trata de una escritura de adjudicación de herencia en la que una finca está inscrita a favor de la causante y de otra persona para su sociedad conyugal, por título de compra; manifiestan las herederas que por error en la escritura de compra la causante declaró estar casada con X, pero siempre fue soltera, y tal resulta del testamento, del certificado de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad. La Dirección confirma que el asiento que atribuye a la finca carácter ganancial se presume exacto (art. 38 LH) y está bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH), de manera que «para acceder a la modificación del contenido del Registro de la Propiedad y del carácter de ganancial con que publica la titularidad del bien, es preciso contar con el consentimiento de la persona que ve afectada su posición jurídica por el pronunciamiento registral o sus herederos o causahabientes, o bien resolución judicial en la que esta hayan tenido la posibilidad de intervenir»; si bien añade que «también sería suficiente certificación de nacimiento en que no conste referencia al matrimonio de la persona o un acta de notoriedad donde, junto a las acreditaciones que resultan del expediente, fueran citados quienes fueran acreditados como herederos o causahabientes del que aparece como cónyuge de la causante en el Registro».

R. 09.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-29)

**I.B.65. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).****REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: DEBER HACERSE POR EL EXPEDIENTE NOTARIAL DEL ART. 208 LH****RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESITA CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL**

## **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DEBIDA A ERROR DEL REGISTRO REQUIERE ACUERDO DE INTERESADOS Y REGISTRADOR**

En estas dos resoluciones la Dirección confirma la denegación de una inscripción de reanudación del tracto sucesivo de una finca y de la anotación por defecto subsanable del art. 42.9 LH, solicitadas en instancia privada, pues el art. 199 LH no contempla más expediente de reanudación del tracto que el de los arts. 208 y 203 LH, ante notario.

En la segunda se rechaza también una rectificación del Registro por un error en la inscripción que denuncia la recurrente: si se trata de un error de concepto, según el art. 217.1 LH su rectificación requiere el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador y, «si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir, será necesaria la oportuna resolución judicial».

R. 09.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mérida-1)

R. 09.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mérida-1)

**Observación gramatical:** Según DRAE, «sendos» significa «Uno cada uno o uno para cada uno de dos o más personas o cosas». Y el Diccionario panhispánico de dudas aclara que es «Adjetivo distributivo que significa 'uno para cada una de las personas o cosas mencionadas'»; y que «no debe emplearse como equivalente de dos o ambos, sin valor distributivo».

### **I.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).**

#### **OBRA NUEVA: DECLARACIÓN SOBRE UN ELEMENTO PRIVATIVO DE UN COMPLEJO INMOBILIARIO**

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: OBRA NUEVA SOBRE UN ELEMENTO PRIVATIVO DE UN COMPLEJO INMOBILIARIO**

Se trata de una escritura en la que se declara la obra nueva de varias viviendas sobre una finca registral que es elemento independiente de un régimen de propiedad horizontal. La registradora entiende que la finca total es una propiedad horizontal (tumbada), de manera que su suelo y su vuelo son elementos comunes, por lo que se precisa el acuerdo de la junta de propietarios de la propiedad horizontal. Mientras que el notario recurrente estima que se trata de un complejo urbanístico, donde el suelo y el vuelo son privativos del elemento sobre el que se ha declarado la obra. La Dirección reconoce que el problema deriva de la fecha, 1976, en que se constituyó el régimen, anterior a la actual configuración de los complejos; y estima el recurso, porque, tratándose de siete bloques, con veinte viviendas y plazas de garaje cada bloque, y una nave comercial separada sobre la que se declara la obra, y cada vivienda con una cuota sobre el total de la comunidad y otra para gastos de su respectivo bloque, «parece haberse configurado un complejo inmobiliario».

R. 08.07.2025 (Notario Fernando-Javier Moreno Muñoz contra Registro de la Propiedad de Fuengirola-1)

**I.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).****EXPEDIENTE DE DOMINIO: IMPROCEDENCIA DE ENGLOBAR UNA SUPERFICIE ADICIONAL**

La Dirección confirma la denegación de inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción resultantes de la tramitación del expediente notarial del art. 201 LH, por indicios bastantes (entre ellos la notable diferencia de superficie) de que «se está produciendo un intento de aplicar el folio de esa última una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional» (primera causa de denegación según el citado artículo).

[R. 08.07.2025 \(Notario José-Luis Merlos López contra Registro de la Propiedad de Adra\)](#)

**I.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).****PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA DICTADA EN PROCEDIMIENTO PENAL IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE DISPOSICIÓN POSTERIOR A ELLA**

La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 30.06.2025. En este caso, «constando anotada una prohibición de disponer dictada por la Fiscalía Europea de Madrid en causa penal, no cabe la inscripción de un decreto de adjudicación derivado de la ejecución de un embargo anterior a dicha anotación sin la correspondiente autorización judicial que expresamente lo permita»; y repite que, como quiera «se pretende garantizar el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar, debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el art. 17 LH frente a la interpretación más laxa del art. 145 RH».

[R. 08.07.2025 \(Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Madrid-11\)](#)

**I.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).****ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE EMBARGARSE EL 50% DE UN CÓNYUGE SOBRE FINCA GANANCIAL****BIENES GANANCIALES: NO PUEDE EMBARGARSE EL 50% DE UN CÓNYUGE SOBRE FINCA GANANCIAL**

No cabe el embargo de la mitad indivisa del bien que se dice pertenecer al cónyuge deudor sobre una finca inscrita como ganancial, «pues mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución por fallecimiento de uno de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos». Y, aunque la



sociedad de gananciales se haya liquidado, como alega el recurrente, sería necesaria la previa inscripción de la liquidación en el Registro.

R. 09.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mijas-2)

**I.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD SEGÚN EL ART. 210.1.8 LH**

La Dirección estima el recurso y dispone la cancelación de una antigua anotación preventiva de embargo por el transcurso del plazo legal de 20 años desde la fecha del último asiento en que consta la reclamación de la obligación garantizada (art. 210.1.8 LH), sin que pueda impedir esa cancelación un asiento de presentación caducado de documento relativo al mismo procedimiento del embargo; pues, si bien la calificación debe tener en cuenta la situación tabular existente en el momento mismo de la presentación en el Registro (cfr. arts. 24 y 25 LH), eso no se extiende a títulos con asientos de presentación caducados.

R. 09.07.2025 (Notario Francisco-Prudencio Cubillas Triana contra Registro de la Propiedad de Palencia-3)

**I.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).**

**CANCELACIÓN: PROCEDE LA DE DERECHOS PERSONALES INSCRITOS**

**ACTOS INSCRIBIBLES: NO LO SON LAS MERAS OBLIGACIONES SIN TRASCENDENCIA REAL**

Figura inscrita una compraventa con el pacto de que la sociedad compradora «permitirá a los vendedores continuar disfrutando el usufructo de la vivienda, hasta la obtención por el comprador de la licencia de demolición y edificación». La Dirección estima que se trata de un pacto de carácter personal, sin trascendencia frente a terceros, y que no pierde ese carácter por el hecho de estar inscrito, de manera que procede su cancelación, pedida por la compradora (art. 98 LH), sin que sea necesario el consentimiento de los vendedores como entiende el registrador.

R. 09.07.2025 (Comandante Fontanes 37, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-25)

**I.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).**

**GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

Tramitado el expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de

georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, la Dirección estima justificadas las dudas del registrador ante la oposición de un colindante y del propio contenido del Registro; de ambos elementos parece deducirse que la nueva descripción pretendida incluye parte de la finca colindante que simplemente está gravada con servidumbre de paso; el aumento de superficie pretendido se corresponde con la disminución que causaría en la colindante; y la alteración de un lindero conduce a la misma conclusión.

R. 09.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jávea-1)

**I.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).**

**HIPOTECA: SUBROGACIÓN: VARIOS REQUISITOS EN SU INSCRIPCIÓN**

Se trata de una escritura de subrogación en un préstamo hipotecario al amparo de la L. 2/1994 y su reforma por RDL. 19/2022, en un caso en que la entidad subrogada no emitió certificado del saldo. 1. La Dirección confirma el primer defecto señalado por la registradora: «No resulta del documento presentado que la nueva entidad acreedora haya calculado, bajo su exclusiva responsabilidad, y asumiendo las consecuencias de su posible error, el importe de lo que se adeuda a la anterior entidad acreedora». 2. En cambio, estima el recurso respecto de los otros dos: según la nota registral, no se acredita pago al acreedor inicial; el beneficiario del justificante de pago es el deudor, que realiza su transferencia a aquel; para la Dirección esa solución encaja en una interpretación sistemática de los arts. 4 y 5 L. 2/1994. 3. La acreedora inicial fue objeto de varias absorciones no inscritas en la hoja de la finca; pero dice la Dirección que tanto el notario como el registrador deben comprobar qué entidad es la verdadera acreedora (por ejemplo, mediante el fichero localizador de entidades inscritas del Registro Mercantil), sin que se tengan que inscribir en el Registro de la Propiedad las distintas absorciones mediante una documentación que el deudor no controla.

R. 09.07.2025 (Notario Juan Pardo Defez contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-10)

**Observación lingüística:** Según el Diccionario panhispánico de dudas, de la RAE, se escriben con minúscula los sustantivos que designan profesiones, aunque tales profesiones sean dignidades o cargos; por tanto, «notario», «registrador», «juez» (como también «rey» o «papa»); en cambio, se escriben con mayúscula «determinados sustantivos cuando designan entidades u organismos de carácter institucional»; por tanto, Registro de la Propiedad, Registro Mercantil, Juzgado de lo Civil. Pero aparecen con frecuencia expresiones como «registrador de la Propiedad», «registradora Mercantil», «juez Civil», que no son correctas: porque «Propiedad», «Mercantil», «Civil», no son instituciones; de manera que aquellas expresiones deben dejarse en «registrador de la propiedad», «registradora mercantil», «juez civil». ¿Qué decir entonces del antiguo secretario judicial, hoy letrado de la...? Lo dejamos para otro día.

**I.B.74. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 10 Y 11 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

**ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

Todas estas resoluciones tratan sobre el alquiler de corta duración, su posible prohibición estatutaria, su solicitud y la concesión por el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración, turístico o no (RD. 1312/23.12.2024).

–La (1), sobre la forma de una prohibición estatutaria acordada por la junta en propiedad horizontal, dice que «se trata de un testimonio por exhibición al que se refiere el art. 251 RN, siendo que las actas notariales que permitirían la inscripción se regulan en los arts. 198, 207 y 211 RN. Por eso no pueden ser considerados título hábil para la inscripción del acta de la comunidad de propietarios porque no se cumplen por tanto las exigencias de titulación pública del art. 3 LH».

–La (2) y la (3), confirman la denegación, conforme al art. 9.2.a.5 RD. 1312/2024, por falta de aportación de la declaración de conformidad del Ayuntamiento de Salamanca (ver arts. 4 y 15 Ordenanza Municipal reguladora de los apartamentos y las viviendas de uso turístico en Salamanca 18.11.2024).

–La (4), confirma la denegación por «falta de identidad-especificación de la finca sobre la que se solicita la asignación del número de registro de alquiler, al describirse el edificio en su conjunto y no la concreta entidad sobre la que va a recaer el alquiler vacacional».

–La (5) y la (6), confirman la denegación porque los estatutos de la propiedad horizontal prohíben «la utilización de las viviendas para el ejercicio de actividad comercial o industria tarifable».

–La (7), confirma la denegación, conforme al art. 9.2.a.5 RD. 1312/2024, por falta de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía (arts. 37 y 38 L. 13/23.12.2011, del Turismo de Andalucía) y de declaración responsable de utilización presentada en la Gerencia de Urbanismo de Sevilla (art. 138.1.f L. 7/01.12.2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía).

–La (8), porque los estatutos «imponen la obligación de destinar las viviendas de que consta el edificio a hogar de sus propietarios o inquilinos».

–Las (12), (13) y (14), porque la finca consta en el Registro como «en construcción», siendo así que «la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la terminación de la obra».

–La (15) y la (16), porque la finca consta registralmente como destinada a local comercial: «La asignación del número de registro único exige el previo cambio

de uso, con todos los requisitos establecidos por la normativa hipotecaria y urbanística aplicable».

–La (17), rechaza la inscripción de los acuerdos de junta general de la comunidad de propietarios consistente en la prohibición de actividad de alquileres turísticos, por no hallarse las fincas relacionadas constituidas en régimen de propiedad horizontal, de manera que no sería posible imponer el acuerdo a los titulares posteriores, ni aun a los actuales que no han concurrido a la junta o no han votado a favor del acuerdo, pues no se cumple la fundamental exigencia del principio de tracto sucesivo (art. 20 LH).

–En la (18) y la (19), se debate la posibilidad de asignar, en la Comunidad Autónoma de Madrid, un número de registro de alquiler de corta duración aunque no se aporte licencia de uso turístico, sino solo declaración responsable. La respuesta es negativa, pues «resulta aplicable el art. 9.2.a.5 RD. 1312/2024, «por hallarse la unidad sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable [art. 17 bis D. 79/10.07.2014], lo cual conduce a la necesidad de aportar al Registro el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable».

R. 10.07.2025 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Alcaraz)

R. 10.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Salamanca-1)

R. 10.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Salamanca-1))

R. 10.07.2025 (Inmogalega 2006, SL, contra Registro de la Propiedad de Caldas de Reis)

R. 10.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera-2)

R. 10.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera-2)

R. 10.07.2025 (Pérez Marín Alquileres, S.L., contra Registro de la Propiedad de Sevilla-2)

R. 10.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-9)

R. 11.07.2025 (Fade Out, SL, contra Registro de la Propiedad de Marbella-3)

R. 11.07.2025 (Fade Out, SL, contra Registro de la Propiedad de Marbella-3)

R. 11.07.2025 (Fade Out, SL, contra Registro de la Propiedad de Marbella-3)

R. 11.07.2025 (Gestión Profesional Sidis, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-4)

R. 11.07.2025 (Gestión Profesional Sidis, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-4)

R. 11.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mijas-2)

R. 11.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-22)

R. 11.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-4)

**I.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

***PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA POR ANTIGÜEDAD***

Se trata de un caso igual que el de la R. 25.06.2025, en el que se reitera la doctrina de esta: «En conclusión, a los efectos del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para admitir como medio de prueba del carácter consolidado de las obras que determinan el cambio de uso o destino de una finca integrada en edificios ya declarados, es necesario acreditar el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística».

R. 10.07.2025 (Particular y Aboka Gestión de Inmuebles, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-27)

**I.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

***HERENCIA: CORRECCIÓN DE LA DISCRIMINACIÓN DE LAS HIJAS EN DERECHO ARGELINO Y REPRESENTACIÓN***

***EXTRANJEROS: CORRECCIÓN DE LA DISCRIMINACIÓN DE LAS HIJAS EN DERECHO ARGELINO Y REPRESENTACIÓN***

***REPRESENTACIÓN: CORRECCIÓN DE LA DISCRIMINACIÓN DE LAS HIJAS EN DERECHO ARGELINO Y REPRESENTACIÓN***

Se trata de una escritura de herencia de un argelino en la que la declaración de herederos abintestato hecha por notaria argelina asigna a los hijos doble porción que a las hijas; el notario español autorizante corrige esta discriminación por motivos de orden público e iguala a todos (art. 35 Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones). Uno de los hijos está representado en virtud de poder canadiense cuya suficiencia cuestiona registrador, porque el poderdante no ha previsto que iba a recibir menos porción que la que le corresponde según el Derecho argelino. Pero dice la Dirección que «la corrección es obligada por razones de orden público sin que, por tanto, dependa de la decisión del representante de los interesados».

R. 10.07.2025 (Notaria María-Reyes Sánchez Moreno contra Registro de la Propiedad de Villajoyosa-2)

**I.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).*****HIPOTECA: TITULARIDAD POR CUOTAS Y TITULARIDAD MANCOMUNADA***

Se trata de «una escritura de préstamo hipotecario constituida a favor de una pluralidad de acreedores. [...] Mantiene el registrador que en el derecho español solo es posible constituir una hipoteca por cada obligación asegurada, no pudiendo garantizar una sola hipoteca una pluralidad de obligaciones, sean estas presentes o futuras, salvo en el caso de la hipoteca flotante del art. 153 bis LH». Pero dice la Dirección que los prestamistas «convienen el carácter divisible de la obligación de reembolso que nace del préstamo, un régimen de mancomunidad [colectivo] para el ejercicio de las facultades, acciones y derechos derivadas de la relación jurídica del préstamo [...] habrán de ser ejercitadas a través del agente»; por lo que «parecerían indicar que se establece un régimen de titularidad colectiva»; y cuando se habla de titularidad por cuotas «se está refiriendo exclusivamente al régimen interno de los acreedores».

[R. 14.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar-1\)](#)

**I.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).*****HERENCIA: ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES******HERENCIA: ES NECESARIA COPIA AUTORIZADA DEL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS******INMATRICULACIÓN: ES NECESARIO ACREDITAR DOS TRANSMISIONES SUCESIVAS (ART. 205 LH)***

–«No se acredita el cumplimiento de los requisitos fiscales exigidos por el art. 254.5 LH para el impuesto de plusvalía municipal, «justificación ante el registrador, bien de que se ha presentado la oportuna autoliquidación, bien de que se ha presentado la oportuna declaración del hecho imponible ante la Administración Tributaria competente; [...] no basta sin embargo acreditar la mera remisión de un documento de autoliquidación o de declaración, sino que es preciso, como resulta de la dicción del propio art. 254.5 LH, que la acreditación comprenda el hecho de la recepción por la Administración Tributaria competente (vid. R. 03.03.2012, entre otras, en relación con los arts. 119 y 120 L. 58/17.12.2003, General Tributaria)».

–Son necesarias copias autorizadas del acta de declaración de herederos abintestato y de la escritura complementaria y de adecuación a Catastro (art. 14 LH).

–Para la inmatriculación de algunas fincas por el sistema de doble título del art. 205 LH, «no se acredita haber adquirido la propiedad de las mismas por el causante al menos un año antes también mediante título público»; y, en efecto, el docu-



mento judicial de división de herencia y la escritura complementaria y de adecuación a Catastro no acreditan dos transmisiones sucesivas, sino que ambos se refieren a una misma.

R. 14.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Estella-Lizarraga-1)

**I.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

***HIPOTECA: CARÁCTER PERSONAL DEL PACTO DE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS***

Con relación de una cláusula del préstamo hipotecario por la que la entidad acreedora puede «cobrar deudas con cargo a depósitos de dinero o de valores», la Dirección confirma que no es inscribible por «carecer de eficacia real, al prever formas de pago alternativas a la ejecución de la hipoteca» y no tratarse de una cláusula financiera (arts. 12 y 98 LH y 9 y 51.6 RH); eso no implica que no sea un pacto válido de conformidad con los arts. 1195 y ss. y 1772 C.c. (S. 16.12.2009), ni que sea una cláusula abusiva, ya que aparece redactada con claridad, procurando su comprensión por parte del prestatario, asemejándose en su redacción más a las cláusulas de las entidades de crédito que el Tribunal Supremo ha declarado válidas.

R. 15.07.2025 (Notario Vicente Martorell García contra Registro de la Propiedad de Oviedo-5)

**I.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

***GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH***

***GEORREFERENCIACIÓN: IMPROCEDENCIA DEL CORREO ELECTRÓNICO PARA LAS ALEGACIONES AL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH***

***ACTOS INSCRIBIBLES: PROCEDE LA CANCELACIÓN DE MERAS OBLIGACIONES SIN TRASCENDENCIA REAL***

Tramitado el expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, la Dirección estima justificadas las dudas de identidad de la finca por las alegaciones del colindante que señalan invasión de zonas comunes y encubrimiento de límites, con plano georreferenciado concreto que lo hace suponer; además de que resulta esa posibilidad de las diferencias entre la representación gráfica propuesta y la cartografía catastral, de cambios de superficie y geometría desde que se describió la finca como resto de una segregación, y de las discrepancias entre la representación gráfica y la descripción literaria.

También entiende la Dirección que el correo electrónico no es medio válido

para la presentación de alegaciones en el procedimiento del art. 199 LH: «El art. 246 LH hace referencia a la presentación, física, telemática o por correo. Pero respecto a la admisión de la presentación de documentos por correo, no es admisible la aplicación analógica al correo electrónico; [...] nunca podrá tenerse por presentado un documento por vía telemática mediante comunicación en la dirección electrónica habilitada del Registro o del registrador». Admite sin embargo el recurso porque se ha comprobado la autenticidad de la firma (electrónica) y la integridad del contenido del documento y este ha sido aceptado por la registradora.

Finalmente, sí se estima el recurso en cuanto se solicitaba la cancelación de un pacto sobre la futura disolución de comunidad de los titulares, que es pacto personal sin trascendencia real (art. 98 L. 24/27.12.2001 y 210 LH).

[R. 15.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Pontedeume\)](#)

**I.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

***GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH***

Tramitado el expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, la Dirección estima justificadas las dudas del registrador ante la oposición de un colindante «respaldado por un informe de técnico que recoge las coordenadas de ubicación geográfica de la finca del colindante, resultando de la superposición entre éstas y la representación gráfica catastral cuya inscripción se solicita, la existencia de un solape»; se da además «una alteración en la cartografía catastral [...] con una evidente alteración en la geometría de la finca, que podría evidenciar una invasión de una franja de terreno ajeno o la celebración de negocios u operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas».

[R. 15.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-6\)](#)

**I.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).**

***HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO TIENE QUE NOTIFICARSE EL PROCEDIMIENTO A LOS DERECHOS POSTERIORES A LA NOTA MARGINAL***

Con relación a un decreto de adjudicación y su correspondiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria, la Dirección estima procedente el recurso, en el sentido de que, al decirse en la nota de calificación que «no resulta que se haya notificado la existencia del procedimiento a los titulares de los derechos que se hayan anotado en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la hipoteca ejecutada...», debe precisarse que se refiere a los anteriores a la nota marginal de expedición de la certificación de cargas, pues para los posteriores a ella la nota marginal surtirá los efectos de la notificación (art. 132.2 LH).

R. 15.07.2025 (EDB Luxury, SL, contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4)

**Observación gramatical:** Según el DRAE, el protocolo es la «Serie ordenada de escrituras matrices y otros documentos que un notario o escribano autoriza y custodia con ciertas formalidades»; según el art. 17 LN, «Se entiende por protocolo la colección ordenada de las escrituras matrices autorizadas durante un año»; y según el art. 156 RN la primera mención de una escritura es «El número de protocolo». De manera que es correcto decir que la escritura tiene el número de protocolo 100, por ejemplo; lo que no es correcto es referirse a ella como «protocolo 100», porque la escritura «forma parte» de un protocolo, no «es» un protocolo.

**I.B.83. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 15 Y 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

**GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

**INMATRICULACIÓN: NO ES ADMISIBLE UNA SUPERFICIE DISTINTA DE LA DEL ARCHIVO GML**

Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción:

–En la (1), los colindantes oponentes entendían que la representación gráfica propuesta supondría una invasión de su propiedad, «sin aportar más principio de prueba o justificación en apoyo de su posición que la propia cartografía catastral, en alguno de los casos». El registrador decretó el cierre del expediente por entender que «las alegaciones no pueden ser configuradas como mera oposición, sino que ponen de manifiesto la existencia de un posible conflicto en la cartografía catastral respecto de fincas colindantes». Pero dice la Dirección que se pone de manifiesto la mera existencia de las alegaciones de los colindantes, pero no se fundamenta «el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca» y, en consecuencia, estima el recurso y dispone la reapertura del procedimiento para «calificar a resultados del mismo si concurriera nueva oposición por parte de cualquier otro colindante notificado».

–En la (3), se había solicitado la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH. Tras diversas calificaciones negativas, el registrador tramita el expediente del art. 199 LH «para disipar sus dudas de identidad de la finca, en cuya tramitación se han presentado alegaciones contrarias a la inmatriculación de la finca por invasión de la finca colindante del alegante, alegaciones que son estimadas por el registrador». La Dirección confirma la calificación negativa porque «no es admisible que la descripción del título declare una superficie y el archivo GML otra, por pequeña que sea la diferencia, [...] procede rectificar la descripción del título para adaptarla a la del archivo GML en cuanto a la superficie, incorporando el doble archivo GML con los parámetros de corrección del deslazamiento, que deben ser objeto de nuevo expediente con notificación a los colindantes para que, en su caso, puedan

alegar lo que a su derecho convenga, sin perjuicio de la correspondiente calificación registral».

–En la (15), estima justificadas las dudas de identidad de la finca por las alegaciones de un colindante, que entiende que gran parte de la superficie de las fincas objeto del expediente son de su propiedad, y lo fundamenta con su título de compraventa y un plano expedido por arquitecta técnica, del que «resulta el solape».

R. 15.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Navahermosa)

R. 15.07.2025 (Adsol Urban, SL, contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4)

R. 16.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mojácar)

**I.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

**OBRA NUEVA: DECLARACIÓN DE MODIFICACIONES QUE RESULTA DE LA DESCRIPCIÓN FINAL**

**OBRA NUEVA: EXONERACIÓN DEL SEGURO DECENAL**

Se trata de una escritura de ampliación de obra nueva en la que se rectifica la descripción de la edificación existente al amparo del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, (por antigüedad) y se declararon nuevas construcciones. La Dirección revoca los dos defectos señalados en la nota registral:

–El primero, se refiere a la confusa descripción que hacen los comparecientes sobre las obras realizadas, pero «en la escritura también se recoge de manera clara la descripción resultante o final cuya inscripción se solicita», y «se cumplen además todos los requisitos que la ley exige para la declaración formal de una obra por antigüedad, sin que sea necesaria una licencia de derribo como tampoco lo es la licencia de obras».

–El segundo, a la contratación del seguro decenal (art. 19 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación), a la que la Dirección aplica la excepción del autopromotor individual de una vivienda para uso propio, compatible tanto con que una única vivienda familiar pertenezca en copropiedad a varias personas distintas (R. 16.05.2014) como a que se declara una nueva vivienda y la ampliación de otra ya declarada e inscrita.

R. 15.07.2025 (Notario Alberto Blanco Pulleiro contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma)

**I.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

**DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: CUESTIONES VARIAS SOBRE SUPERFICIES, LICENCIA Y CUOTAS**

Se trata de una escritura de agrupación de dos fincas registrales y segregación desde la finca resultante de cuatro nuevas fincas, con extinción de comunidad. El registrador señala siete defectos:

–La Dirección revoca los tres primeros: dudas acerca de la superficie resultante de la agrupación y de las resultantes de las segregaciones realizadas sobre las mismas; dudas acerca de las cuotas de participación de las fincas resultantes de las segregaciones, y dudas acerca de la parte proporcional de cada una de las fincas segregadas en los elementos comunes de la división horizontal de que forman parte. Y los revoca invocando «la diferencia conceptual entre la superficie de un elemento privativo en una propiedad horizontal y la parte proporcional que se le impute en la superficie de los elementos comunes».

–Confirma el cuarto, es necesario aportar licencia de segregación: «No resulta aplicable en este caso la doctrina sobre el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por cuanto se trata de segregación de fincas integradas en un edificio ya declarado que, por tanto, provoca un incremento de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente respecto a los descritos en el mismo según la correspondiente inscripción de obra nueva; únicamente sería admisible en este caso la vía del art. 28.4 si se aportara una certificación municipal que acreditara el carácter consolidado de la división».

–Revoca también el quinto, falta de determinación del coeficiente que corresponde a cada una de las nuevas fincas creadas con motivo de las segregaciones respecto de las fincas registrales 17.647 y 25.727, toda vez que «el edificio de que forman parte las dos agrupadas tiene asignado 'ob rem' un coeficiente (referido a millonésimas por ciento por metro cuadrado de suelo) en aquellas dos fincas».

[R. 15.07.2025 \(Notario Íñigo Fernández de Córdoba Claros contra Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María-1\)](#)

#### **I.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: FALTA DE TRACTO ENTRE EL CONTENIDO DE UNA SENTENCIA Y EL DEMANDANTE**

**TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA**

**IMPUESTOS: NECESARIA ACREDITACIÓN DE LAS OBLIGACIONES FISCALES**

La Dirección confirma los defectos señalados en la nota registral:

–Falta de tracto sucesivo (art. 20 LH), en cuanto la sentencia presentada declara la titularidad dominical de una persona respecto de una finca por adjudicación en convenio regulador homologado judicialmente, pero el demandante, que pretende la inscripción a su favor, es una persona distinta, por lo que se presume una transmisión o cadena de transmisiones a partir del titular registral, de las que no se

da conocimiento en la sentencia; tampoco esta cumple los requisitos para la reanudación del tracto sucesivo en garantía de los transmitentes intermedios.

–Sobre la transacción, reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 19.02.2021), confirmando que «se necesita escritura pública notarial para inscribir acuerdos transaccionales», ya que «el juez solo valora la capacidad de las partes para transigir, pero no valora el negocio objeto de la transacción».

–Es necesaria la acreditación del cumplimiento de las obligaciones fiscales, liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como plusvalía municipal.

[R. 16.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Mérida-1\)](#)

**I.B.87. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 16 Y 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

**ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

Todas estas resoluciones tratan sobre el alquiler de corta duración, su posible prohibición estatutaria, su solicitud y la concesión por el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración, turístico o no (RD. 1312/23.12.2024).

–La (8), confirma la denegación del número de registro único de alquiler turístico, dado que resulta de los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «los propietarios quedan especialmente obligados a destinar los apartamentos, única y exclusivamente, a vivienda; [...] por ende, no se podrán instalar en los apartamentos, industrias, comercios, oficinas, ni en suma, ejercer ninguna actividad o profesión, tanto su titular como cualquier ocupante no propietario».

–Ídem en la (9), caso en que los estatutos determinaban que «las viviendas se destinarán al fin de hogar familiar para el que han sido construidas, prohibiéndose a todo propietario, dedicarla o cederla total o parcialmente a usos comerciales o mercantiles».

–Las restantes confirman la denegación del número de registro único de alquiler de corta duración en la Comunidad de Madrid por falta de licencia de uso turístico y de inscripción en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid (ver dos R. 11.07.2025). En la (24) se solicitaba número de registro de alquiler de corta duración para finalidad no turística, pero la finca estaba integrada en una propiedad horizontal en cuyos estatutos consta la obligación de destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente».

[R. 16.07.2025 \(Particular y Happy Holidays Apartments Gandía, SL, contra](#)



Registro de la Propiedad de Gandía-4)

R. 16.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barbate)

R. 17.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-23)

R. 17.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-3)

R. 17.07.2025 (Comathis Hosting, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-43)

R. 17.07.2025 (Comathis Hosting, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-37)

R. 17.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-37)

R. 17.07.2025 (Comathis Hosting, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-4)

R. 17.07.2025 (Algar Innovación, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-9)

**I.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

***HERENCIA: INEXISTENCIA DE CONFLICTO DE INTERESES EN ADJUDICACIONES PRO INDIVISO***

«No existe conflicto de intereses en casos de adjudicación pro indiviso de bienes de la herencia realizada por la viuda en su favor y en representación de sus hijos menores de edad si había estado casada en régimen de separación de bienes (vid. R. 27.01.1987); o cuando uno de los herederos interviene en su propio nombre y además como tutor de otro y se adjudica en nuda propiedad una cuota parte indivisa del único bien inventariado a los herederos (vid. R. 14.09.2004)».

R. 16.07.2025 (Notario Tomas Pérez Ramos, contra Registro de la Propiedad de Madrid-2)

**I.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL***

Sobre la caducidad de la anotación, reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.03.2025): «Caducada la anotación de embargo, se aplica la consolidada doctrina de esta Dirección, consistente en que la anotación pierde toda virtualidad cancelatoria y, si bien cabe inscribir la adjudicación mientras la finca siga inscrita en pleno dominio en favor del deudor, no

procede en cambio cancelar las cargas ulteriores a la anotación de embargo caducada que, por efecto de dicha caducidad, han ganado prioridad».

[R. 16.07.2025 \(Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Algete\)](#)

**I.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

***BIENES GANANCIALES: EN PROCEDIMIENTO CONTRA ELLOS DEBE DEMANDARSE A LOS DOS CÓNYUGES***

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EN PROCEDIMIENTO CONTRA ELLOS DEBE DEMANDARSE A LOS DOS CÓNYUGES***

***DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA***

Se trata de una sentencia que declara como propietaria a la actora y decreta la cancelación de la inscripción contradictoria de la demandada. El registrador señala dos defectos:

–«No haber intervenido en el procedimiento el cónyuge de la demandada, que aparece como cotitular ganancial de la finca, ni el banco titular registral de la hipoteca que la grava». La Dirección lo confirma en cuanto al cónyuge (art. 20 LH); pero no en cuanto al banco, «pues no se ordena la cancelación de su hipoteca».

–También se confirma que, «tratándose de una sentencia dictada en rebeldía de la parte demandada, no consta la forma que la sentencia ha sido notificada, a los efectos de comprobar que hayan transcurrido los plazos a que se refiere el art. 502 LEC para la caducidad de la acción de rescisión de sentencia firme por parte del declarado en rebeldía».

[R. 16.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Málaga-12\)](#)

**I.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA: PROCEDE SI SE PRESENTA EL DÍA DEL VENCIMIENTO ANTES DE LAS 24 HORAS***

«Habiendo entrado el mandamiento de prórroga en el Registro, como resulta del libro de entrada, antes de las 24 horas del día final de vencimiento, procede practicar la prórroga del asiento de anotación preventiva de embargo, aunque el mandamiento se asiente en el libro diario al día siguiente, según la fecha de entrada telemática, y aunque los plazos de calificación y despacho empiecen a correr desde entonces, esto es, desde el asiento de presentación.»

[R. 16.07.2025 \(Tesorería General de la Seguridad Social contra Registro de la Propiedad de Sevilla-6\)](#)

**I.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).*****DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NULIDAD POR INCUMPLIMIENTO DE LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO***

Se confirma la denegación de inscripción de una segregación calificada como nula en informe de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía por incumplimiento de la unidad mínima de cultivo (art. 24 L. 19/04.07.1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias) y carecer de licencia de segregación, «ni específica, ni contenida o implícita en la declaración de asimilado a fuera de ordenación».

[R. 16.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga-1\)](#)

**I.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).*****PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014, R. 10.04.2017 y R. 30.06.2025). En este caso, se trataba de inscribir una antigua compraventa de dos participaciones indivisas de un local porque en su día solo se había inscrito una de ellas. La Dirección confirma la denegación de la inscripción porque la sociedad vendedora ya no figura como titular registral de participaciones en la finca; se invocan los principios de tracto sucesivo (art. 20 LH) y de salvaguardia judicial de los asientos (art. 1.3 LH).

[R. 16.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-1\)](#)

**I.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).*****HERENCIA: LA DISPOSICIÓN EN FAVOR DEL CÓNYUGE NO PUEDE CONSIDERARSE REVOCADA POR EL DIVORCIO***

La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 27.02.2019, R. 09.08.2019, R. 25.09.2019 y R. 27.05.2025. Se trata de una escritura de herencia de una señora que había instituido heredero a su cónyuge con sustitución vulgar por tres personas, que son los que otorgan la escritura, al entender que la institución de heredero era ineficaz porque la causante había interpuesto querrela por violencia doméstica y los cónyuges se habían divorciado por mutuo acuerdo después del testamento (alegaban el art. 767.1 C.c. –sobre expresión de causa falsa en la institución de heredero–, y la S. 28.09.2018). «El registrador señala como defecto que no puede prescindirse del ex cónyuge sin la pertinente declaración judicial de ineficacia del testamento del que deriva su condición de heredero...». Y La Dirección confirma que «no se ha producido una previa declaración judicial de nulidad de la institución de he-

rederos, sino que, prescindiendo de la misma el notario, considerando que concurre en dicha institución falsedad de la causa, autoriza la escritura de adjudicación de la herencia a favor de los sustitutos vulgares sin intervención del designado heredero. Por tanto, el defecto ha de ser confirmado».

[R. 17.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Villajoyosa-1\)](#)

**I.B.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).**

**CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN DE LA PACTADA EN CONTRATOS DISTINTOS DE LA COMPRAVENTA**

Reitera la doctrina de la R. 13.06.2025, en el sentido de que el art. 82.5 LH se aplica a la cancelación de las condiciones resolutorias en garantía de precio aplazado de compraventas, pero no a las pactadas en otros contratos; la cancelación de estas otras podría ampararse en la norma del art. 210.1.8.2 LH (transcurridos 5 años desde que pudieron ejercitarse). Pero en el caso concreto se pactó hasta 2012, momento en que nacen las acciones para hacer efectiva la prestación, que prescriben según el art. 1964.2 C.c. (5 años, pero 15 antes de su reforma por disp. final 1 L. 42/2015); precepto que hay que interpretar según la S. 29/20.01.2020, o sea que «La prescripción comenzada antes de la publicación de este Código se regirá por las leyes anteriores al mismo...». Y «en definitiva, no habiéndose cumplido el plazo a que se refiere el precepto, no procede la cancelación por caducidad solicitada».

[R. 17.07.2025 \(Estructuras y Promociones Promarlo 2005, SL, contra Registro de la Propiedad de Santa Fe-2\)](#)

## ***II.***

### ***RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL***

***Pedro Ávila Navarro***

**II.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).****SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDE PRESENTARSE EN EL REGISTRO MERCANTIL EL REQUERIMIENTO DE ELLAS A UNA SOCIEDAD**

1/2

No puede presentarse en el libro diario «una instancia por la que se solicita que se inste a una sociedad al cumplimiento de su obligación legal de depósito de cuentas anuales, por no ser un acto susceptible de inscripción en el Registro Mercantil (arts. 2, 50 y 94 RRM). El incumplimiento de esa obligación tiene un régimen sancionador específico (ver arts. 371 y 378 RRM).

R. 02.06.2025 (J. Navia Rodríguez, S.A., contra Registro Mercantil de Badajoz)

**II.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).****SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: QUÓRUM ESTATUTARIO PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

Acordado el cese de un administrador y el nombramiento de otro nuevo con el voto favorable del 51% del capital, el registrador deniega la inscripción porque los estatutos exigen un 75% para «modificación del órgano de administración». La Dirección confirma que «la mayoría cualificada exigida por el citado precepto estatutario es aplicable tanto al cambio de estructura del órgano de administración, como al cambio de personas que lo integran sin modificar el sistema de administración»; valora especialmente que la redacción de los estatutos se aprobó por unanimidad. Ciertamente, para el cese de un administrador no puede exigirse más de 2/3 (art. 223 LSC), pero, el asiento practicado está bajo la salvaguardia de los tribunales y no puede discutirse ahora su vigencia, además de que en el caso concreto se ha adoptado el acuerdo por la mayoría no reforzada y que viene a exigir el citado precepto legal.

R. 03.06.2025 (Atimase Tenerife, SL, y Atancaba de Inversiones, SL, contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife)

**II.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).****SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: CORRECCIÓN DE ERRORES POR INSTANCIA INCORPORADA A LA ESCRITURA****DERECHO NOTARIAL: CORRECCIÓN DE ERRORES POR INSTANCIA INCORPORADA A LA ESCRITURA**

Se trataba de una escritura de reducción y aumento de capital a la que se señaló el defecto de que se partía de una cifra de capital no coincidente con la que



figuraba en el Registro; el defecto se subsanó por diligencia en la que el notario incorporaba certificación expedida por el secretario y el presidente del consejo de administración, con firmas legitimadas. El registrador entiende que «debe constar quién efectúa la entrega de la certificación subsanatoria, elevando a público dicha certificación, y sus facultades de acuerdo con el art. 108.3 RRM». Pero dice la Dirección que el consentimiento a la elevación a público de los acuerdos sociales ya fue prestado en la escritura; ahora se trata de la corrección de unos simples errores materiales, por lo que «la incorporación de la certificación por el notario a la escritura por medio de una diligencia subsanatoria (correctamente al amparo del art. 153 RN), hacen del procedimiento utilizado un mecanismo perfectamente reglamentario para obtener dicha subsanación».

R. 04.06.2025 (Notario Francisco Calderón Álvarez contra Registro Mercantil de Madrid)

#### II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2025).

**SOCIEDAD LIMITADA: OBJETO SOCIAL: ESTÁ SUFICIENTEMENTE DELIMITADO EL DE GESTIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN OTRAS ENTIDADES**

**SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: REMUNERACIÓN DE CONSEJEROS EJECUTIVOS, ESTATUTOS Y CONTRATO CON EL CONSEJO, S. 26.02.2018**

**SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: REMUNERACIÓN DE CONSEJEROS POR SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**

La Dirección, en la línea de las R. 01.12.1982, R. 25.01.2012, R. 19.03.2013 y R. 29.01.2014, entiende que esta suficientemente delimitado a los efectos del art. 178.2 RRM el objeto social que se define como «la dirección y gestión de la participación de la sociedad en el capital de otras entidades»; sin que, por otra parte, esta definición invada el ámbito reservado a las empresas de servicios de inversión en el RDLeg. 4/23.10.2015, Ley del Mercado de Valores, pues estas «han de reunir una triple condición: desarrollar la actividad de prestación de servicios o de inversión de modo profesional y en relación a terceros, llevarla a cabo con relación a los instrumentos financieros sujetos a la propia ley y adoptar alguna de las formas jurídicas especificadas en su artículo 128.1: sociedad de valores, agencia de valores, sociedades gestoras de carteras o empresas de asesoramiento financiero». (ver R. 29.01.2014).

En cuanto al sistema de retribución de los administradores, la Dirección reitera la doctrina de las R. 31.10.2018 y R. 04.06.2020 y de la S. 26.02.2018; en el sentido de que deberá constar claramente establecido en los estatutos sociales (art. 217 LSC); pero, tratándose de consejeros delegados o con funciones ejecutivas, podrán los estatutos remitirse al contrato que se celebre entre el consejero ejecutivo y la sociedad. En el caso concreto se prevé además que la sociedad pueda contratar un seguro de responsabilidad civil para sus administradores; y esto, para los administradores que no sean consejeros delegados o con funciones ejecutivas, no se ajusta a lo establecido en el citado art. 217 LSC, pues establece un sistema retributivo no está

fijado en los estatutos sociales, sino que depende de la decisión de «la sociedad».

R. 05.06.2025 (Mini Pobi, SL, contra Registro Mercantil de Valencia)

## II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).

### **SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: SUPUESTOS DE DENEGACIÓN POR OPINIÓN DESFAVORABLE DEL AUDITOR**

El Registro Mercantil deniega el depósito de cuentas de una sociedad por haber emitido el auditor de cuentas una opinión desfavorable, que «no expresan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad». Pero la Dirección reitera la doctrina de la R. 10.10.2018, en el sentido de que debe limitarse la denegación de depósito a aquellos casos «en que del informe del auditor resulte la afirmación de existencia de incumplimiento radical del deber de colaboración (art. 6 L. 22/20.07.2015, de Auditoría de Cuentas, en relación con el art. 10.2.a RD. 2/12.01.2021, su Reglamento; supuesto al que hay que asimilar aquellos en los que resulte la afirmación del auditor sobre la imposibilidad de realizar el trabajo de auditoría (art. 10.2.b RD. 2/2021)».

R. 10.06.2025 (Empresa Pública Aguas de Cuenca, SA, contra Registro Mercantil de Cuenca)

## II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).

### **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: SUSPENSIÓN DEL DEPÓSITO POR LITISPENDENCIA SOBRE NOMBRAMIENTO DE AUDITOR**

La Dirección confirma la denegación de depósito de cuentas cuando, respecto del ejercicio de que se trata, hay abierto un expediente de designación de auditor a instancia de la minoría, que se encuentra suspendido por existir litispendencia civil respecto a la legitimación del socio solicitante. Así resulta de los arts. 272 y 279 LSC; y «art. 378.4 RRM, que cita el recurrente, lo único que significa es que en tanto no se resuelva el recurso relativo al nombramiento de auditor a instancia de la minoría, no se produce el efecto de cierre registral a que se refiere expresamente este apartado; pero esto no significa que las cuentas del ejercicio respecto del que se ha solicitado nombramiento de auditor, pendiente de resolución, puedan ser depositadas».

R. 11.06.2025 (Malmo Dental, SL, contra Registro Mercantil de Madrid)

## II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2025).

### **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: DENEGACIÓN Y RESERVA DE DENOMINACIONES SOCIALES**

Solicitada al Registro Mercantil Central reserva de denominaciones sociales:

«EVM, SL», «EVM Engage Viral Movement, SL», «EVM Hub, SL» y «Engage Viral Movement EVM, SL», fueron objeto de certificación negativa por aparecer previamente registradas, en los términos del art. 408 RRM. La Dirección confirma en general la calificación en cuanto a la denominación «EVM, SL» toda vez que existe ya inscrita una sociedad con la denominación «EVM Group, SL», y los términos «Grupo» y «Group» se encuentran incluidos en la relación de términos o expresiones genéricos –carentes de suficiente valor distintivo– a que hacen referencia los arts. 408 RRM y 10 O. 30.12.1991 (vid. R. 03.07.2019); y «en las denominaciones ahora cuestionadas no puede entenderse que la abreviatura o anagrama referida tenga significación propia». Pero estima el recurso respecto de la denominación «EVM Hub, SL», «pues se añade un término que no está incluido en la citada relación y ha de considerarse suficientemente diferenciador para no incurrir en la prohibición de identidad de denominaciones».

[R. 12.06.2025 \(Particular contra Registro Mercantil Central\)](#)

## II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 09 DE JULIO DE 2025).

**SOCIEDAD LIMITADA: OBJETO SOCIAL: ESTÁ SUFICIENTEMENTE DELIMITADO EL DE GESTIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN OTRAS ENTIDADES**

**SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: REMUNERACIÓN DE CONSEJEROS EJECUTIVOS, ESTATUTOS Y CONTRATO CON EL CONSEJO, S. 26.02.2018**

**SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: REMUNERACIÓN DE CONSEJEROS POR SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**

Reitera la doctrina de la R. 05.06.2025.

[R. 17.06.2025 \(Molucho Inversiones y Nuevas Tecnologías, SL, contra Registro Mercantil de Valencia\)](#)

## II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2025).

**SOCIEDAD LIMITADA: CUESTIONES VARIAS: OBJETO SOCIAL, DENOMINACIÓN, DOMICILIO, UNIPERSONALIDAD**

Se trata de una escritura de declaración de unipersonalidad, aprobación de nuevos estatutos, cese de administradores, nombramiento de administrador y apoderamientos. La Dirección revoca todos los defectos señalados en la nota registral:

–«No es inscribible del objeto social las actividades relativas al “transporte... distribución de alta tensión, distribuciones de baja tensión”. L. 24/26.12.2013, del sector eléctrico»: «Se deduce con claridad que el objeto social es la construcción, entre otras, de instalaciones de transporte y distribución de alta y baja tensión; el objeto no es, como pretende el registrador, el transporte y distribución de alta y baja

tensión».

–En el Registro Mercantil consta la denominación de la sociedad como «M V Inmobiliario SL» y no «MV Inmobiliario SL»: «Es insignificante el hecho de no haber dejado un espacio entre las letras 'M' y 'V'».

–En el domicilio social (que consigna calle y número) se ha omitido la expresión «Parque Industrial (...)»: «Sin necesidad de debatir si por esos hechos estamos ante una modificación estatutaria, es lo cierto que el acuerdo se adopta por el socio único de la sociedad y entre los acuerdos que adopta, consta 'aprobar un nuevo texto de los estatutos sociales de la entidad, cuya redacción se transcribe a continuación'...».

–«Deben completarse los datos identificativos de todos los títulos que se mencionan en el documento –notario, fecha y protocolo–, en virtud de los cuales el socio único adquirió la totalidad de las participaciones de la sociedad –arts. 6 y 203 RRM–»: Del art. 203 RRM «resulta claro que el requisito exigido es que en la inscripción se exprese la identidad del socio único, así como la fecha y naturaleza del acto o negocio por el que se hubiera producido la adquisición del carácter unipersonal o el cambio de socio único, sin necesidad de que se exprese el documento –notario, fecha y protocolo–, en virtud de los cuales el socio único adquirió la totalidad de las participaciones de la sociedad».

R. 26.06.2025 (MV Inmobiliario, SL, contra Registro Mercantil de Madrid)

## II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JUNIO DE 2025. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2025).

### **REGISTRO DE BIENES MUEBLES: LA PROPIEDAD INTELECTUAL NO ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN EN ÉL**

La Dirección confirma la denegación de inscripción de un acta por la que se manifiesta la propiedad sobre una determinada fotografía. Pues, frente a la disp. Trans 4.7 O. 19.07.1999, Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles (que prevé tal inscripción en el Registro de Bienes Muebles), deben prevalecer las normas más específicas, posteriores y de mayor rango, contenidas en la legislación de propiedad intelectual, que atribuyen al Registro de Propiedad Intelectual la competencia para la inscripción de los derechos de propiedad intelectual, y no al Registro de Bienes Muebles (ver RD. 611/11.07.2023, Reglamento del Registro de la Propiedad Intelectual). En cambio, serían objeto de inscripción en el Registro de Bienes Muebles «las garantías reales (por ejemplo, la hipoteca mobiliaria) que pudieran constituirse sobre los derechos de propiedad intelectual previamente inscritos en el registro administrativo de propiedad intelectual».

R. 24.06.2025 (Particular contra Registro de Bienes Muebles de Madrid)

## II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).

**SOCIEDAD LIMITADA: PARTICIPACIONES: LA PRENDA NO ES INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES**

No es inscribible en el Registro de Bienes Muebles una escritura de prenda sobre participaciones de una sociedad limitada; tales participaciones tienen un régimen de legitimación y una ley de circulación que opera al margen del Registro Mercantil (ver R. 08.04.2013, que denegó la anotación de embargo, o la R. 30.06.2021). «La constitución del derecho real de prenda sobre las participaciones sociales deberá constar en documento público (art. 106.1 LSC) y tanto la titularidad y sucesivas transmisiones de las participaciones sociales, así como la constitución de la prenda deben hacerse constar en el libro registro de socios, con los efectos de legitimación que le atribuye el art. 104 LSC».

[R. 01.07.2025 \(Particular contra Registro de Bienes Muebles de Madrid\)](#)

**II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).****SOCIEDAD LIMITADA: REPRESENTACIÓN: LA CONFERIDA EN DOS ESCRITURAS DEBE INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO DE LA PODERDANTE**

La sociedad A, con domicilio en Madrid, otorgó escritura de poder en la que designaba apoderada a la sociedad B, con domicilio en Gerona, para que, «por medio de sus representantes, ya orgánicos ya voluntarios que expresamente designe», ejercitase una serie de facultades; en otra escritura la sociedad B designó a las personas que debían ejercer el poder. La registradora entiende que la segunda escritura debe inscribirse en el Registro de la apoderada. Pero la Dirección resuelve que, como se deduce claramente de los arts. 22.2 C. de c. art. 94.1.5 RRM, ambas escrituras, integrantes de un solo apoderamiento, deberán inscribirse en la hoja correspondiente a la sociedad poderdante.

[R. 08.07.2025 \(MED Playa Management, SLU, contra Registro Mercantil de Madrid\)](#)

**II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2025).****SOCIEDAD PROFESIONAL: OBJETO SOCIAL: DEBE DEFINIRSE CLARAMENTE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL EN QUE CONSISTE**

«El registrador fundamenta su negativa a practicar la inscripción solicitada [constitución de sociedad limitada profesional] en que «según los arts. 1, 2 y 3 L. 2/2007, de sociedades profesionales, y R. 01.03.2008, el objeto de las sociedades profesionales debe expresarse diciendo simplemente que el mismo será “el desarrollo de la actividad propia de los profesionales de que se trate”, sin que sea admisible ninguna enumeración de posibles actividades». La Dirección confirma esta calificación, si bien precisando que, después de definir el objeto social como «Actividades de medicina general y de medicina familiar y comunitaria», «no hay inconveniente alguno en añadir otras actividades profesionales médicas –siquiera sean complemen-

tarias– determinadas también mediante referencia a la Clasificación [CNAE-2025]», pero no serán inscribibles las actividades que escapen a esa clasificación convirtiendo el objeto social en indeterminado y genérico.

R. 08.07.2025 (Notario José-Ignacio Suárez Pinilla contra Registro Mercantil de Granada)

#### II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 29 DE JULIO DE 2025).

**SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA RENUNCIA DEL ADMINISTRADOR SOLIDARIO DEBE NOTIFICARSE A LA SOCIEDAD**

**DERECHO NOTARIAL: REQUISITOS DE LA NOTIFICACIÓN FEHACIENTE SEGÚN EL ART. 202 RN**

**SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA RENUNCIA DEL ADMINISTRADOR SOLIDARIO EXIGE CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL**

Se trata de una escritura en la que el recurrente renunció a su cargo de administrador solidario de una sociedad limitada. La Dirección confirma la calificación registral:

–La renuncia debe notificarse de forma fehaciente al domicilio inscrito de la sociedad (arts. 147 RRM y 202 RN), requisito que no puede considerarse cumplido, según el art. 32.1. fine RD. 1829/03.12.1999, Reglamento. de Correos, con el envío certificado con aviso de recibo cuando consta como «devuelto a origen por sobrante (no retirado en oficina)»; por lo que el notario debe procurar realizar la notificación presencialmente (art. 202 RN).

–Es necesaria «la previa convocatoria de la junta general en la forma que establezcan los estatutos sociales, figurando en el orden del día la provisión de cargos para el nombramiento de órgano de administración (arts. 166, 171 y 235 LSC y 6, 147 y 192 RRM, así como R. 07.05.2014 y R. 29.09.2014) [...] con independencia del resultado de tal convocatoria, en tanto que la efectiva celebración de la junta o las decisiones que en ella se adoptaran ya no dependían del buen hacer del administrador».

R. 09.07.2025 (Particular contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife)

#### II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2025).

**SOCIEDAD LIMITADA: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS: SU FORMALIZACIÓN REQUIERE ESCRITURA PÚBLICA**

Confirma que para la inscripción de una modificación de estatutos de sociedad limitada no es suficiente un acta notarial en la que la notaria autorizante hace constar determinados acuerdos, sino que es necesaria la escritura pública (arts.



290.1 LSC y 95.1, en relación con el 94.1.2.º, RRM); si bien al acta puede servir de base para la elevación a público de los acuerdos que constan en ella (art. 107.1 RRM).

R. 10.07.2025 (Transportes Mosquera, SL, contra Registro Mercantil de Pontevedra)

## II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).

### **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 09.07.2024 y R. 10.12.2024); como resulta de la doctrina de la Dirección y del art. 279.1 LSC (a partir de su reforma por L. 22/2015), «inscrito el nombramiento de auditor voluntario, el depósito de las cuentas solo puede llevarse a cabo si vienen acompañadas del oportuno informe de verificación»; en este caso, «la sociedad ha tenido conocimiento de la existencia del expediente de designación de auditor, e incluso de su designación, desde mucho antes de que se llevase a cabo la junta general en la que se aprobaron las cuentas y que ahora ha de ser reiterada».

R. 15.07.2025 (Eltec Instalaciones y Servicios Eléctricos, SL, contra Registro Mercantil de Burgos)

## II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2025).

### **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PROCEDE EL CIERRE DEL REGISTRO CUANDO NO HAN SIDO FORMULADAS**

En varios casos, «por las certificaciones cuya calificación es objeto del presente recurso se pone de manifiesto que las cuentas anuales de determinadas sociedades no han sido aprobadas por no haber sido formuladas». Frente a las objeciones de la calificación registral, dice la Dirección que «el depósito de las cuentas de la sociedad únicamente procede cuando hayan sido aprobadas por la junta general; aprobadas aquéllas, su depósito es obligatorio, quedando sujeto su incumplimiento a las consecuencias previstas en los arts. 282 (cierre registral) y 283 (régimen sancionador) LSC»; pero «el cierre del Registro únicamente procede para el caso de incumplimiento de una obligación, la de depositar las cuentas anuales, y no por el hecho de que no hayan sido aprobadas o porque los administradores no las hayan formulado».

R. 16.07.2025 (Particular y Huerta Solar Aznalcóllar 5, SL, Ferrol Biocarburantes, SL, Green Energy Solutions, SL, Green Engineering Solutions, SL, Biofuel Hispania, SL, Hispania URSS, SL, Hispania Cádiz, SL e Hispania Algeciras, SL, contra Registro Mercantil Madrid)

***III.***

***NOVEDADES  
LEGISLATIVAS***

- III.1. **RESOLUCIÓN de 3 de julio de 2025**, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, del Departamento de Justicia y Calidad Democrática, por la que se convoca concurso ordinario n.º 322 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. (BOE 14/07/2025)
  
- III.2. **RESOLUCIÓN de 3 de julio de 2025**, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca concurso ordinario n.º 322, para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. (BOE 14/07/2025)
  
- III.3. **RESOLUCIÓN JUS/2634/2025, de 3 de julio**, por la que se convoca el concurso ordinario núm. 322 para proveer registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles vacantes. (DOGC 14/07/2025)
  
- III.3. **RESOLUCIÓ JUS/2634/2025, de 3 de juliol**, per la qual es convoca el concurs ordinari núm. 322 per proveir registres de la propietat, mercantils i de béns mobles vacants. (DOGC 14/07/2025)
  
- III.4. **ANUNCIO** por el que se somete a información pública el Proyecto de decreto de desarrollo reglamentario del Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante, y del Registro de personas grandes tenedoras. (DOGC 09/07/2025)
  
- III.4. **ANUNCI** pel qual se sotmet a informació pública el Projecte de decret de desplegament reglamentari del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, i del Registre de persones grans tenidors. (DOGC 09/07/2025)

***IV.***

***ACTIVIDAD DEL  
DECANATO***



## NEWSLETTER

SEGUNDO TRIMESTRE 2025. -EDICIÓN 14-



### LOS REGISTRADORES DE CATALUÑA Y EL ALCALDE COLLBONI ANALIZAN LA REALIDAD INMOBILIARIA Y MERCANTIL EN BARCELONA

30 DE JUNIO DEL 2025



El pasado 30 de junio, los Registradores de Cataluña se reunieron con el alcalde de Barcelona, **Jaume Collboni**, para analizar la situación actual del mercado inmobiliario y mercantil en la ciudad. En el encuentro, los representantes de los Registradores, encabezados por el decano, **Vicente J. García-Hinojal**, y la responsable de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, **Esther Sais**, manifestaron su disposición a colaborar con el Ayuntamiento para garantizar la seguridad jurídica y ofrecer herramientas útiles a la ciudadanía.

Se abordaron temas clave como el mercado de alquiler y la evolución empresarial en Barcelona, así como su impacto en el desarrollo económico local. Ambas instituciones acordaron fortalecer la colaboración para impulsar proyectos conjuntos en diversas áreas.



### EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LAS AULAS DE LA UNIVERSIDAD DE LLEIDA

8 DE MAYO DEL 2025

La directora del SERC, **María Tenza**, impartió una sesión formativa a los estudiantes de la **Facultad de Derecho, Economía y Turismo de la Universidad de Lleida** bajo el título **"El Registro de la Propiedad: concepto, objeto y finalidad. Los principios hipotecarios"**.

Durante la clase, Tenza ofreció una visión general del funcionamiento del Registro de la Propiedad, su finalidad jurídica y su papel clave en la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. La intervención permitió a los alumnos conocer de primera mano la relevancia del sistema registral español, así como su impacto en la protección de los derechos reales.

Esta actividad se enmarca en el compromiso del Decanato de Registradores de Cataluña con la divulgación del derecho registral entre los futuros juristas, acercando la práctica profesional a las aulas universitarias.

Passeig de la Zona Franca 109, PB  
C.P. 08038, Barcelona  
[www.registradors.cat](http://www.registradors.cat)





## EL DECANATO DE LOS REGISTRADORES Y CAIXABANK ABORDAN LA ACTUALIZACIÓN DE LOS MODELOS HIPOTECARIOS

15 DE MAYO DEL 2025



El vicedecano del Decanato de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Cataluña, **Óscar Zorrilla**, y la directora del Servicio de Estudios Registrales, **María Tenza**, mantuvieron recientemente una reunión en la sede del Decanato con los responsables de la **Asesoría Jurídica del Negocio Hipotecario-Retail** de **CaixaBank**.

El objetivo de la sesión fue analizar en profundidad la actualización y los aspectos registrales de los **nuevos modelos hipotecarios** que la entidad financiera está desarrollando. Estos trabajos resultan esenciales para garantizar que los productos bancarios se adapten correctamente a la normativa vigente y se integren sin incidencias en el sistema registral.

Este tipo de encuentros refuerza la cooperación permanente entre el sector financiero y los registradores, un diálogo técnico imprescindible para asegurar la seguridad jurídica en la contratación hipotecaria y la adecuada inscripción en los Registros de la Propiedad.

## JORNADA SOBRE SALIDAS PROFESIONALES DEL GRADO EN DERECHO (UB)

8 DE ABRIL DEL 2025



El registrador de la Propiedad de Gandesa y director de la Academia de opositores, **Jaime Pereda Ríos**, participó en la **"Jornada sobre salidas profesionales del Grado en Derecho"** organizada por la Facultad de Derecho de la **Universidad de Barcelona**.

Durante su intervención en el grupo de asesoramiento jurídico, compartió con los estudiantes su experiencia profesional y resolvió dudas sobre el proceso de oposición al Cuerpo de Registradores de la Propiedad. La participación despertó un notable interés entre los alumnos, muchos de los cuales mostraron su motivación por explorar esta vía como opción profesional de futuro.

## ELS SUPORTS A LA DISCAPACITAT: CONFIGURACIÓ I PRÀCTICA

3 DE ABRIL DEL 2025



La registradora del Registro de la Propiedad nº 1 de Santa Coloma de Gramenet, **Silvia Jiménez Alcina**, participó como ponente en la jornada **"Los apoyos a la discapacidad: configuración y práctica"**, organizada por la Cátedra de Derecho Registral de la Universidad de Lleida.

Su intervención, titulada **"El papel del Registro de la Propiedad en la protección de las personas con discapacidad"**, se centró en el rol fundamental que desempeña el Registro en la garantía de los derechos y la protección jurídica de este colectivo.

La jornada reunió a profesionales del ámbito jurídico y académico para reflexionar sobre los retos y avances en materia de apoyo a la discapacidad desde una perspectiva práctica e interdisciplinar.





## EL DECANATO IMPULSA LOS ENCUENTROS EN CLAVE REGISTRAL PARA AFRONTAR LOS RETOS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CATALUÑA

ABRIL-JUNIO DEL 2025



El Decanato de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Cataluña ha seguido impulsando, durante los meses de abril, mayo y junio, los “**Encuentros en Clave Registral**”, un espacio de reflexión y diálogo abierto con representantes de los principales grupos parlamentarios del Parlament de Cataluña, centrado en abordar los grandes retos que plantea el mercado de la vivienda en la región.

El 2 de abril, en un encuentro dirigido por el decano de los Registradores de Cataluña, **Vicente García-Hinojal**, participó **Ester Capella**, exconsejera de la Generalitat y portavoz de ERC. Durante su intervención, **Capella** expuso las iniciativas de su partido en relación con el mercado de la vivienda, destacando el encarecimiento en los principales núcleos urbanos catalanes, la caída de la oferta de alquileres en ciudades como Barcelona y el difícil acceso a la vivienda para los jóvenes, subrayando la urgencia de políticas que respondan a estos retos.



El 28 de mayo, **Susanna Segovia**, diputada de los Comuns, compartió las estrategias de su partido en política urbanística, haciendo énfasis en la regulación del alquiler en las denominadas “zonas tensionadas” y en el régimen sancionador que se debe aplicar para evitar abusos. **Segovia** defendió la importancia de una legislación que proteja a los inquilinos y frene la especulación inmobiliaria, buscando un equilibrio entre oferta y demanda que beneficie a los sectores más vulnerables.



El trimestre concluyó el 25 de junio con la intervención de **Aurora Fornos**, de Aliança Catalana, quien presentó las propuestas de su partido para los retos habitacionales en la región. Subrayó la necesidad de un enfoque integral que combine acceso a la vivienda y atención a las particularidades sociales y económicas de Cataluña.

Tras el parón de Semana Santa, el ciclo continuó el 14 de mayo con la presencia de **Eva Candela**, diputada en el Parlament y secretaria de Vivienda del PSC. **Candela** presentó las principales líneas de actuación de su formación, poniendo especial atención en el mercado del alquiler en zonas de alta demanda y en la casuística particular de Barcelona y su área metropolitana. Su intervención aportó un enfoque centrado en la regulación y en facilitar el acceso a la vivienda en las zonas más tensionadas.



La voz del Partido Popular en Cataluña fue representada el 11 de junio por **Ángeles Esteller**, diputada y portavoz del grupo parlamentario, quien expuso el plan de actuación de su partido en materia de vivienda para la legislatura. **Esteller** resaltó la necesidad de soluciones prácticas que faciliten el acceso al alquiler, apostando por dinamizar el mercado inmobiliario y aumentar la oferta disponible para los ciudadanos, con un enfoque basado en la competitividad y la libertad de mercado.





## COMPARECENCIA EN EL PARLAMENT SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA

6 DE MAYO DEL 2025



En este contexto, el pasado 6 de mayo de 2025, una representación del Decanato de Registradores de Cataluña compareció ante la Ponencia encargada del Proyecto de Ley de modificación del Código Civil de Cataluña en materia de apoyos para el ejercicio de la capacidad jurídica de las personas (tram. 353-00065/15).

Durante la comparecencia, la directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales, **Marta Gómez Llorens** acompañada de la registradora de la Propiedad de Santa Coloma número 1, **Silvia Jiménez Alcina** presentaron el documento de alegaciones elaborado por el Decanato de Cataluña, con el objetivo de contribuir activamente al debate parlamentario y aportar propuestas de mejora al texto legislativo.

Esta participación reafirma el compromiso de los Registradores con la actualización normativa que busca garantizar una mayor protección y apoyo legal para las personas en el ejercicio de su capacidad jurídica.

## REUNIÓN ENTRE EL DECANATO DE LOS REGISTRADORES Y LA UOC PARA REFORZAR LA COOPERACIÓN ACADÉMICA

8 DE MAYO DEL 2025



El vicedecano del Decanato de los Registradores de Cataluña, **Óscar Zorrilla**, se reunió en la sede de la **Universitat Oberta de Catalunya** (UOC) con el Decano de la Facultad de Derecho, **Ignasi Beltrán de Heredia**, el vicedecano, **Benja Anglès**, y la directora del Diploma de Derecho Registral, **Aura Esther Vilalta**.

El encuentro permitió realizar un seguimiento detallado de los **programas formativos** en los que ambas instituciones colaboran actualmente, con el objetivo de seguir impulsando la especialización jurídica y registral a través de una formación de calidad y plenamente adaptada a las necesidades del sector.

Durante la reunión, se pusieron en común nuevas propuestas y se valoraron posibles líneas de trabajo conjunto para reforzar y ampliar la cooperación académica existente.



## FIRMA DE UN CONVENIO DE COLABORACIÓN CON XALOC (DIPUTACIÓ DE GIRONA) PARA FACILITAR EL ACCESO A LA INFORMACIÓN REGISTRAL

28 DE MAYO DEL 2025



El pasado 28 de mayo tuvo lugar en Girona un encuentro institucional entre representantes del **Decanato de los Registradores de Cataluña** y **XALOC – Xarxa Local de Municipis Gironins (Diputació de Girona)**, en el marco del convenio de colaboración firmado el pasado 9 de mayo entre ambas entidades. La reunión contó con la participación de la presidenta delegada de XALOC, **Immaculada Muñoz**, y la gerente de la entidad, **Carmen Gallego**, junto con el vicedecano, **Óscar Zorrilla**, y la vocal del Servicio Registral de Atención a los Consumidores y Usuarios, **Emilia F. Peñafiel**.

El convenio de colaboración permitirá a XALOC acceder a la publicidad registral y a los servicios interactivos del Colegio de Registradores de España, facilitando la gestión de competencias municipales en ámbitos como la recaudación tributaria, la gestión patrimonial y otros procedimientos administrativos de interés local.

Gracias a este acuerdo, XALOC dispondrá de un acceso directo y seguro a los servicios registrales, lo que permitirá a los ayuntamientos de la provincia de Girona agilizar trámites, mejorar la eficiencia de sus actuaciones y ofrecer un servicio de mayor calidad a la ciudadanía.

Ambas entidades coincidieron en destacar la importancia de reforzar la cooperación institucional como herramienta para impulsar una administración pública más moderna, interconectada y eficaz, poniendo la tecnología al servicio de los municipios y, en última instancia, al servicio de las personas.

Este convenio representa un paso adelante en la colaboración entre el Decanato de los Registradores de Cataluña y las administraciones locales, facilitando el trabajo diario de los entes municipales y contribuyendo a una gestión pública más ágil, transparente y cercana.

## ACTO SOLEMNE DE TOMA DE POSESIÓN DEL PRESIDENTE DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE GIRONA



29 DE ABRIL DEL 2025

La vocal del Servicio Registral de Atención a los Consumidores y Usuarios y directora del Servicio de Atención al Colegiado, **Emilia F. Peñafiel**, asistió al acto solemne de toma de posesión del presidente de la Audiencia Provincial de Girona, **Adolfo Jesús García Morales**. Entre los objetivos que propone alcanzar se encuentran la unificación de criterios entre los jueces y la disminución de las suspensiones de juicios.



## PARTICIPACIÓN EN LA JORNADA SOBRE LA LEY DE EFICIENCIA PROCESAL ORGANIZADA POR EL COLEGIO DE NOTARIOS DE CATALUÑA

6 DE MAYO DEL 2025



La directora del Servicio de Mediación y Conciliación del Decanato de los Registradores de Cataluña, **María García-Valdecasas**, participó en la jornada "**Aspectos polémicos de la Ley de Eficiencia Procesal**", organizada por el **Colegio de Notarios de Cataluña**.

García-Valdecasas intervino como ponente en la mesa de debate titulada "**¿La conciliación privada: una alternativa eficaz a la vía judicial?**", donde expuso el papel que pueden desempeñar los registradores de la propiedad en la resolución de conflictos a través de la conciliación registral.

Durante su intervención, abordó las materias que la Ley 1/2025 considera conciliables y en las que los registradores pueden ofrecer soluciones jurídicas eficaces, así como los procedimientos específicos que se deben seguir para activar este mecanismo dentro del ámbito registral.

Esta participación se enmarca en el compromiso del Decanato de los Registradores de Cataluña con el impulso de vías alternativas de resolución de conflictos, que contribuyan a una justicia más ágil, eficiente y centrada en las personas.

## TOMA DE POSESIÓN DE LA NUEVA PRESIDENTA DEL TSJ DE CATALUÑA, MERCÈ CASO

7 DE ABRIL DEL 2025



La delegada provincial de Tarragona y registradora de la Propiedad de Tortosa nº 2, **Francisca Hernández**, asistió, en representación de los Registradores de Cataluña, al acto solemne de toma de posesión de la Excm. Sra. **Mercè Caso Señal** como nueva presidenta del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

## MESA REDONDA "UNA VISIÓN JURÍDICA ANTE EL RETO DE LA VIVIENDA"

12 DE MAYO DEL 2025



La registradora de la Propiedad de Badalona núm. 1, **Natividad Mota Papaseit**, participó, en representación de los Registradores de Cataluña, en la mesa redonda "**Una visión jurídica ante el reto de la vivienda**", impulsada por **Cristina Vallejo**, actual decana del ICAB y coordinada por el Decanato de los Registradores de Cataluña, el Ilustre Colegio de Procuradores de Barcelona, el Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lleida, y el Ilustre Colegio Notarial de Cataluña.

En la mesa redonda intervinieron también el decano del ICPB, **Javier Segura**; el presidente del CAFBL, **Lorenzo Viñas**; el representante del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña, **José Alberto Marín**; y **Cristina Vallejo**.





## JORNADA “RENOVAR LA CONFIANZA EN EL DRET”

8 DE MAYO DEL 2025



El decano, **Vicente J. García-Hinojal**, participó en la jornada “Renovar la confianza en el Dret”, formando parte de la mesa redonda titulada “El futuro de las profesiones jurídicas y su impacto social”.

El acto fue inaugurado por el presidente de la Generalitat, **M. Hble. Sr. Salvador Illa**; el presidente de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de Cataluña, **Excmo. Sr. Francesc Tusquets i Trias de Bes**; y el presidente del CICAC, **Excmo. Sr. Joan Martínez García**.

Durante la mesa redonda, destacados representantes de las profesiones jurídicas e instituciones catalanas —incluyendo la abogacía, el notariado, los registradores, la judicatura, la fiscalía y la universidad— debatieron sobre el futuro y la dimensión social del Derecho.

Ponentes de renombre, como la presidenta del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, el fiscal superior de Cataluña, decanos de colegios profesionales y académicos, compartieron sus perspectivas sobre los retos que enfrenta el sector jurídico en un contexto de cambio constante y creciente demanda social.

## PREMIO GUMERSINDO DE AZCÁRATE

13 DE JUNIO DEL 2025



El decano, **Vicente J. García-Hinojal**, asistió al acto de entrega de la XV edición del **Premio Gumersindo de Azcárate**, concedido por los Registradores de España al Poder Judicial por su papel esencial en la defensa del estado de derecho. El galardón fue entregado por **S.M. el Rey** a la presidenta del Tribunal Supremo y del Consejo General del Poder Judicial, **Isabel Perelló**.

## JORNADA DE DERECHO CIVIL: EJECUCIONES HIPOTECARIAS

21 DE MAYO DEL 2025



El registrador de la propiedad de Palamós, **Ramiro Subirá Pérez**, participó en la “Jornada de Derecho Civil: Ejecuciones hipotecarias” que tuvo lugar en el Ilustre Colegio de la Abogacía de Girona. Su ponencia trató sobre las cuestiones generales del Derecho real de hipoteca: concepto, régimen jurídico, clases de hipotecas, la responsabilidad personal y real de la hipoteca y la transmisión de la finca hipotecada.



## LOS REGISTRADORES, PRESENTES EN LA II JORNADA CEMCAF SOBRE RESOLUCIÓN ALTERNATIVA DE CONFLICTOS

23 DE MAYO DEL 2025



La directora del Servicio de Mediación y Conciliación del Decanato de los Registradores de Cataluña, **María García-Valdecasas**, participó como ponente en la **II Jornada CEMCAF**, dedicada a los **Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC)**, junto a otros expertos del ámbito jurídico y de la mediación.

Durante su intervención, García-Valdecasas destacó la importancia de que los promotores inmobiliarios, sus asesores jurídicos y los profesionales implicados —especialmente los notarios— incluyan cláusulas de resolución extrajudicial de conflictos en los estatutos de las comunidades de propietarios, incluso cuando todavía existe un único titular. Estas cláusulas deben inscribirse en el Registro de la Propiedad para garantizar su eficacia.

Asimismo, subrayó que, con la entrada en vigor de la Ley 1/2025, uno de los principales retos es asegurar que las personas que viven en régimen de propiedad horizontal conozcan los métodos alternativos de resolución de conflictos a su disposición. Estos mecanismos permiten gestionar disputas de forma ágil, económica y sin necesidad de acudir a los tribunales.

Esta participación reafirma el compromiso del Colegio de Registradores con la promoción de la mediación y de los medios alternativos de solución de controversias como herramientas eficaces al servicio de la ciudadanía.

## EL DECANATO REFUERZA SU COMPROMISO FORMATIVO CON LA ACOGIDA DE UNA ESTUDIANTE DE LA UB

15 DE MAYO DEL 2025



El pasado 15 de mayo, **Rocío Yang**, estudiante del **Grado en Derecho de la UB**, visitó la sede del Decanato, donde fue recibida por el vicedecano **Óscar Zorrilla**, junto con **María Tenza**, directora del SERC y **María García-Valdecasas**, directora del Servicio de Mediación. Rocío ha realizado sus prácticas curriculares en el Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 18.

## JORNADA "IA Y PROTECCIÓN DE DATOS" ORGANIZADA POR ESADE

21 DE MAYO DEL 2025



El vicedecano, **Óscar Zorrilla**, asistió recientemente a la jornada **"IA y protección de datos"**, organizada por **ESADE Alumni**. El encuentro permitió profundizar en algunos de los principales retos jurídicos y éticos que plantea la inteligencia artificial, abordando cuestiones como el derecho al borrado de datos en sistemas de IA, el denominado *machine unlearning* y las tensiones existentes entre el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) y la futura regulación europea sobre inteligencia artificial.

Durante la sesión, el vicedecano tuvo la oportunidad de intercambiar impresiones con expertos de referencia en la materia, entre ellos **Francisco Pérez Bes**, adjunto a la Presidencia de la **Agencia Española de Protección de Datos (AEPD)**.





## OTRAS NOTICIAS DE INTERÉS

### SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2025

**25 de abril.** Reunión de trabajo con **Antonio J. Muñoz**, censor director adjunto al SERC, con el objetivo de coordinar la participación del Decanato de los Registradores de Cataluña en la próxima edición 2025-2026 de los másteres organizados por el ICAB.

Durante el encuentro se valoraron posibles contenidos formativos relacionados con el ámbito registral, así como la colaboración de registradores en calidad de docentes o ponentes invitados.

El Decanato mantiene su compromiso con la formación jurídica de calidad y con el fortalecimiento de la colaboración institucional con las principales entidades del sector.

**28 de abril.** La directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales, **Marta Gómez Llorens**, el secretario, **Antonio Cumella**, y el decano, **Vicente J. García-Hinojal**, mantuvieron una reunión online con representantes del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lleida (CAFBL).

El objetivo del encuentro fue facilitar el acceso al Servicio de Ventanilla Única Registral y simplificar la legalización de los libros de actas de las comunidades de propietarios, promoviendo así una gestión más ágil y eficiente para administradores y comunidades.

Por parte del CAFBL participaron su presidente, **Lorenzo Viñas**, la responsable de Relaciones Institucionales, **Lourdes Ciuró**, y la gerente, **Neus Aragonés**.

**7 de mayo.** La vocal de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, **Esther Sais**, junto con la directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales, **Marta Gómez Llorens**, y el director de Tecnología y Sistemas de Información del Colegio de Registradores, **Luis Lahoz**, se han reunido telemáticamente con el director de los Servicios Jurídicos del Ayuntamiento de Barcelona, **Manuel Malló**, para tratar asuntos relacionados con la aplicación del RD 1312/2024, de 2 de diciembre.

**22 de mayo.** El decano, **Vicente J. García-Hinojal**, la vocal de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, **Esther Sais**, y la directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales, **Marta Gómez Llorens**, se han reunido en el Distrito Administrativo con el director general de Patrimonio, **Jonatan Farreras**, y la subdirectora general de Patrimonio Mobiliario e Inmobiliario, **Carme Pedrosa**, para tratar asuntos relacionados con la reversión de las estaciones de ITV.

**27 de mayo.** Tuvo lugar un seminario informativo sobre el IV Convenio Colectivo de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles y su personal auxiliar.

La sesión fue impartida por **Mercedes Tormo**, secretaria de la Asociación Profesional de Registradores (APR), quien ofreció una visión general de los principales aspectos del nuevo convenio y resolvió las dudas planteadas por los asistentes.



## OTRAS NOTICIAS DE INTERÉS

### SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2025

---

**25 de junio.** Seguimiento de la Reunión de Trabajo sobre Ventanilla Única con el director del Servicio de Sistemas de Información del CORPME, **Jose Soriano**, la directora de RSC y RRIL, **Marta Gómez Llorens**, junto con el presidente del CAFBL, **Llorenç Viñas**, y la responsable de Relaciones Institucionales, **Lourdes Ciuró**.

**26 de junio.** El 26 de junio se celebró en **ESADE** un desayuno con el objetivo de abordar de manera directa y centrada el tema de las oposiciones para sus alumnos.

La iniciativa busca impulsar la preparación y el acceso a las oposiciones, contando con la presencia del decano, **Vicente J. García-Hinojal**, el director de la Academia de Oposiciones del Decanato, **Jaime Pereda**, y destacadas profesionales invitadas de diferentes ámbitos: **Cristina Ozores**, de la Abogacía del Estado; **María Zamora**, de la Agencia Tributaria; **Raquel Iglesias**, del Notariado; y **Clara Carulla**, de la Judicatura.



## REVISTA DE PRENSA

SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2025

---

CRÓNICA

25 de abril. "[Impulso inmobiliario en el inicio de 2025](#)" por Vicente J. García-Hinojal.



## OFERTA FORMATIVA

**5.ª Edición**  
Inicio 15 de octubre 2025  
150 h teóricas | 17 créditos ECTS

**PLAZAS LIMITADAS**

**Diploma de Experto Online en Derecho Registral e Hipotecario**

*Un diploma, infinitas oportunidades.*

La Universitat Oberta de Catalunya (UOC) es una institución del Decanato de los Registradores de la Propiedad, Mercaderías y Bienes Muebles de Cataluña, presenta la 5ª Edición del Diploma Online de Derecho Registral e Hipotecario, dirigida por personas que disponen de gran experiencia en esta actividad y que forman a otros profesionales en esta misma.

<p><b>¿Por qué elegir este curso?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Formación integral: Contiene teoría y práctica a nivel universitario, completo.</li> <li>Flexibilidad: Comprendes las distintas fases de los documentos desde su redacción.</li> <li>Realización: Experiencia: Aprenderás de profesionales con amplia experiencia teórica y práctica.</li> </ul>	<p><b>¿A quién va dirigido?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Graduados en Planes de Estudios de Grado.</li> <li>Graduados en Planes de Estudios de Grado.</li> <li>Graduados en Planes de Estudios de Grado.</li> <li>Graduados en Planes de Estudios de Grado.</li> <li>Graduados en Planes de Estudios de Grado.</li> <li>Graduados en Planes de Estudios de Grado.</li> </ul>	<p><b>Flexibilidad y Comodidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Adaptado a tu ritmo: El curso se adapta a tu ritmo de trabajo.</li> <li>Adaptado a tu ritmo: El curso se adapta a tu ritmo de trabajo.</li> <li>Adaptado a tu ritmo: El curso se adapta a tu ritmo de trabajo.</li> <li>Adaptado a tu ritmo: El curso se adapta a tu ritmo de trabajo.</li> <li>Adaptado a tu ritmo: El curso se adapta a tu ritmo de trabajo.</li> <li>Adaptado a tu ritmo: El curso se adapta a tu ritmo de trabajo.</li> </ul>
---	--	---

**Bolsa de Empleo**  
Los participantes tendrán la oportunidad de acceder a la bolsa de empleo de los Registros de la Propiedad, Mercaderías y Bienes Muebles de Cataluña.

UOC Registradors DE CATALUNYA

**2.ª Edición**  
Inicio 15 de octubre 2025  
PLAZAS LIMITADAS  
Inscríbete ahora y asegura tu plaza!

**Las representaciones gráficas georreferenciadas y su inscripción en el Registro de la Propiedad**

Universitat Oberta de Catalunya (UOC)  
Decanato de los Registradores de Catalunya

*¡Te esperamos en nuestra próxima edición!*

**La formación de hoy, el éxito de mañana**

<p><b>¿Eres un profesional que trabaja a diario con los registros de la propiedad?</b></p> <p>Este programa está diseñado especialmente para ti.</p> <p>El curso es una formación online y práctica que te permitirá mejorar tus conocimientos y habilidades en la inscripción de los registros de la propiedad.</p>	<p><b>¿Qué te ofrece este programa?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Formación adaptada a la Ley 1/2013.</li> <li>Formación online y práctica.</li> <li>Formación adaptada a la Ley 1/2013.</li> <li>Formación adaptada a la Ley 1/2013.</li> <li>Formación adaptada a la Ley 1/2013.</li> <li>Formación adaptada a la Ley 1/2013.</li> </ul>	<p><b>Beneficios de estudiar en la UOC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Flexibilidad: El curso se adapta a tu ritmo de trabajo.</li> <li>Flexibilidad: El curso se adapta a tu ritmo de trabajo.</li> <li>Flexibilidad: El curso se adapta a tu ritmo de trabajo.</li> <li>Flexibilidad: El curso se adapta a tu ritmo de trabajo.</li> <li>Flexibilidad: El curso se adapta a tu ritmo de trabajo.</li> <li>Flexibilidad: El curso se adapta a tu ritmo de trabajo.</li> </ul>
--	---	---

**Live Learning**  
Formación online adaptada a tu ritmo de trabajo.

UOC Registradors DE CATALUNYA



