

# Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS  
REGISTRALES DE CATALUÑA



Nº 236

SEPTIEMBRE-OCTUBRE 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. 236

SEPTIEMBRE-OCTUBRE 2025

---





<b>I.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN</b>	
I.1.	<b>Resolución JUS/3636/2025, de 4 de febrero</b> , dictada en el recurso gubernativo interpuesto por V. E. P. contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Tortosa núm. 1. (DOGC 14/10/2025) .....	2
I.1.	<b>Resolució JUS/3636/2025, de 4 de febrer</b> , dictada en el recurs governatiu interposat per V. E. P. contra la qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Tortosa núm. 1. (DOGC 14/10/2025) .....	2
I.2.	<b>Resolución JUS/3811/2025, de 10 de febrero</b> , relativa al recurso gubernativo interpuesto por Global Capital Privado, SL, contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Tarragona núm. 3 que deniega la inscripción de una escritura de constitución de derecho de opción de compra redactada según minuta reiterada en muchas ocasiones, por entender que encubre una traba sobre un inmueble en función de garantía que no cumple los requisitos de protección de la parte deudora que impone la configuración legal básica de los derechos reales de garantía inmobiliaria ni se acredita el cumplimiento de los requisitos de transparencia material que exige la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de rédito inmobiliario. (DOGC 24/10/2025) .....	3
I.2.	<b>Resolució JUS/3811/2025, de 10 de febrer</b> , relativa al recurs governatiu interposat per Global Capital Privado, SL, contra la qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Tarragona núm. 3 que denega la inscripció d'una escritura de constitució de dret d'opció de compra redactada segons minuta reiterada en moltes ocasions, per entendre que encobreix una traba sobre un immoble en funció de garantia que no compleix els requisits de protecció de la part deudora que imposa la configuració legal bàsica dels drets reals de garantia immobiliària ni s'acredita el compliment dels requisits de transparència material que exigeix la Llei 5/2019, reguladora dels contractes de rèdit immobiliari. (DOGC 24/10/2025) .	5
I.3.	<b>Resolución JUS/3812/2025, de 14 de febrero</b> , dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el Consorcio del Gran Teatre del Liceu contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 3. (DOGC 24/10/2025) .....	6
I.3.	<b>Resolució JUS/3812/2025, de 14 de febrer</b> , dictada en el recurs governatiu interposat pel Consorci del Gran Teatre del Liceu contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 3. (DOGC 24/10/2025).. ...	8

<b>II.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA</b>	
<b>A.</b>	<b>BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ</b>	
<b>II.A.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 15 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>11</b>
	<a href="#">Registro de Altea.</a> HERENCIA: DERECHO ALEMÁN.	
<b>II.A.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 15 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>12</b>
	<a href="#">Registro de Ávila nº 1.</a> PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DELIMITACIÓN DE LA FINCA.	
<b>II.A.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 15 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>13</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 40.</a> ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO: REQUISITOS.	
<b>II.A.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>14</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 4.</a> NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>II.A.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>14</b>
	<a href="#">Registro de Marbella nº 4.</a> HERENCIA: DERECHO DE LOS PAISES BAJOS.	
<b>II.A.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>15</b>
	<a href="#">Registro de Molina de Segura nº 2.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>II.A.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>16</b>
	<a href="#">Registro de La Seu d'Urgell.</a> HERENCIA: INTERVENCIÓN DE UN GUARDADOR DE HECHO.	
<b>II.A.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>18</b>
	<a href="#">Registro de Gèrgal.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>II.A.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>18</b>
	<a href="#">Registro de El Vendrell nº 1.</a> ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: REQUISITOS.	

<b>II.A.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>19</b>
	<a href="#">Registro de Roses nº 2.</a> NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: OBRA NUEVA PREVIA.	
<b>II.A.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>20</b>
	<a href="#">Registro de Jerez de la Frontera nº 2.</a> INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULO PREVIO.	
<b>II.A.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>20</b>
	<a href="#">Registro de Roses nº 2.</a> PUBLICIDAD FORMAL: CANAL TELEMÁTICO ADECUADO.	
<b>II.A.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>21</b>
	<a href="#">Registro de Murcia nº 2.</a> PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: IDENTIDAD DEL TRANSMITENTE.	
<b>II.A.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>22</b>
	<a href="#">Registro de Marbella nº 3.</a> NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: OBRA NUEVA PREVIA.	
<b>II.A.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>23</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 40.</a> ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO: CANCELACIÓN.	
<b>II.A.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>24</b>
	<a href="#">Registro de Montoro.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>II.A.17.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>25</b>
	<a href="#">Registro de Estepa.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>II.A.18.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>25</b>
	<a href="#">Registro de El Puerto de Santa María nº 1.</a> HIPOTECA: ESCRITURA SUBSANATORIA.	
<b>II.A.19.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>26</b>

[Registro de Sevilla nº 16.](#)

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

- II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025)..... 27**  
[Registro de Torrox.](#)  
 DOCUMENTOS JUDICIALES EXTRANJEROS: APLICACIÓN DEL REGLAMENTO CE 2201/2003.
- II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025)..... 28**  
[Registro de Dos Hermanas nº 3.](#)  
 PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. NO PROCEDE. LA INSCRIPCIÓN DE UNA BASE GRÁFICA SI SE. ACREDITAN. DUDAS JUSTIFICADAS SOBRE LA POSIBLE INVASIÓN DE OTRA.
- II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025)..... 29**  
[Registro de Gandía nº 4.](#)  
 NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.
- II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025)..... 30**  
[Registro de Gandía nº 4.](#)  
 NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.
- II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025)..... 31**  
[Registro de Gandía nº 4.](#)  
 NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.
- II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025)..... 32**  
[Registro de Gandía nº 4.](#)  
 NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.
- II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025)..... 32**  
[Registro de Gandía nº 4.](#)  
 NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.
- II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025)..... 33**  
[Registro de Ribadeo-A Fonsagrada.](#)  
 NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: TERMINACIÓN DE OBRA.

<b>II.A.28.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>33</b>
	<a href="#">Registro de Málaga nº 12.</a> NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>II.A.29.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>34</b>
	<a href="#">Registro de San Vicente de La Barquera-Potes.</a> NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.	
<b>II.A.30.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>35</b>
	<a href="#">Registro de Calafell.</a> REPACERLACIÓN URBANÍSTICA: REQUISITOS.	
<b>II.A.31.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>36</b>
	<a href="#">Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.</a> PACERLACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.	
<b>II.A.32.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>38</b>
	<a href="#">Registro de Pineda de Mar.</a> RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DE FINCAS RESULTANTES DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA.	
<b>II.A.33.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>38</b>
	<a href="#">Registro de San Javier nº 1.</a> NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>II.A.34.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>39</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 9.</a> NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>II.A.35.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>39</b>
	<a href="#">Registro de Marbella nº 3.</a> NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>II.A.36.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>40</b>
	<a href="#">Registro de Castellón de la Plana nº 3.</a> PARCELACIÓN URBANÍSTICA: DIVISIÓN HORIZONTAL EN SUELO NO URBANIZABLE.	



<b>II.A.37.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>42</b>
	<a href="#">Registro de El Puerto de Santa María nº 2.</a> HIPOTECA EN FAVOR DE LA AEAT: NOVACIÓN UNILATERAL.	
<b>II.A.38.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>43</b>
	<a href="#">Registro de Torrox.</a> PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO PREVIO.	
<b>II.A.39.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>43</b>
	<a href="#">Registro de Vélez-Málaga nº 3.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: SOLAPE CON UNA BASE GRÁFICA YA INSCRITA.	
<b>II.A.40.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>44</b>
	<a href="#">Registro de Huelva nº 1.</a> PACERLACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.	
<b>II.A.41.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>45</b>
	<a href="#">Registro de Alcalá de Guadaíra nº 2.</a> PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: RATIFICACIÓN.	
<b>II.A.42.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>46</b>
	<a href="#">Registro de San Javier nº 2.</a> NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: PROHIBICIONES DE DISPONER.	
<b>II.A.43.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>47</b>
	<a href="#">Registro de Don Benito.</a> PARCELACIÓN URBANÍSTICA: DIVISIÓN HORIZONTAL.	
<b>II.A.44.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>48</b>
	<a href="#">Registro de Málaga nº 12.</a> NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>II.A.45.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>48</b>
	<a href="#">Registro de Málaga nº 12.</a> NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>II.A.46.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025.</b>	

	<b>(BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>49</b>
	<a href="#">Registro de Guadarrama-Alpedrete.</a>	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: LIBRO DE ACTAS.	
<b>II.A.47.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025.</b>	
	<b>(BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>49</b>
	<a href="#">Registro de Málaga nº 10.</a>	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.	
<b>II.A.48.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025.</b>	
	<b>(BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>50</b>
	<a href="#">Registro de Salamanca nº 1.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.	
<b>II.A.49.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025.</b>	
	<b>(BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>51</b>
	<a href="#">Registro de Málaga nº 4.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: TITULARIDAD DE LA LICENCIA ADMINISTRATIVA.	
<b>II.A.50.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025.</b>	
	<b>(BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>52</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 27.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.	
<b>II.A.51.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025.</b>	
	<b>(BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>53</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 28.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>II.A.52.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025.</b>	
	<b>(BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>53</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 28.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>II.A.53.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025.</b>	
	<b>(BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>54</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 28.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
<b>II.A.54.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025.</b>	
	<b>(BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>55</b>
	<a href="#">Registro de Calp.</a>	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN EX ART. 7.3 LPH.	
<b>II.A.55.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025.</b>	
	<b>(BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>56</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 27.</a>	

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

- II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025)..... 57**  
[Registro de Eivissa nº 2.](#)  
 NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: SOLAR.
- II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025)..... 57**  
[Registro de Jaca.](#)  
 NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.
- II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025)..... 58**  
[Registro de Marbella nº 3.](#)  
 NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.
- II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025)..... 58**  
[Registro de Madrid nº 23.](#)  
 NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL REVOCADO: CIERRE REGISTRAL.
- II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025)..... 59**  
[Registro de Sevilla nº 10.](#)  
 RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL FRANCÉS: PUBLICIDAD.
- II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025)..... 60**  
[Registro de Madrid nº 4.](#)  
 PROPIEDAD HORIZONTAL: OBRA EN UN ELEMENTO PRIVATIVO.
- II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025)..... 61**  
[Registro de Tías.](#)  
 HERENCIA: INSCRIPCIÓN EN FAVOR DEL EXCUTOR INGLÉS.
- B. PEDRO ÁVILA NAVARRO**
- II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 15 DE OCTUBRE DE 2025). ..... 62**  
 HERENCIA: SUFICIENCIA DEL CERTIFICADO SUCESORIO ALEMÁN («ERBSCHHEIN»)
- II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 15 DE OCTUBRE DE 2025). ..... 62**

	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: PRECISIÓN RESPECTO A EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA MATRIZ	
<b>II.B.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 15 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>63</b>
	CRÉDITO REFACCIONARIO: NO PUEDE ANOTARSE UNA VEZ CONCLUIDA LA OBRA	
	CRÉDITO REFACCIONARIO: NO OBSTA PARA SU CALIFICACIÓN COMO TAL EL QUE SEA TAMBIÉN CRÉDITO PARTICIPATIVO	
<b>II.B.4.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>63</b>
	ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
<b>II.B.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>64</b>
	HERENCIA: PARTICIÓN DE HERENCIA NEERLANDESA REALIZADA POR ALBACEA	
<b>II.B.6.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>64</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>II.B.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>65</b>
	HERENCIA: DISCAPAZ ASISTIDO POR GUARDADORA DE HECHO UNA VEZ EXTINGUIDA LA PATRIA POTESTAD REHABILITADA	
	MENORES E INCAPACITADOS: DISCAPAZ ASISTIDO POR GUARDADORA DE HECHO UNA VEZ EXTINGUIDA LA PATRIA POTESTAD REHABILITADA	
<b>II.B.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>65</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO ES ANOTABLE LA DEMANDA EN QUE NO SE EJERCITA UNA ACCIÓN REAL	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE ANOTARSE EN EL REGISTRO MERCANTIL LA QUE NO PUEDE ACABAR EN UNA SENTENCIA INSCRIBIBLE	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE TOMARSE SIN MANDAMIENTO JUDICIAL	
<b>II.B.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>66</b>
	INMATRICULACIÓN: ALEGACIONES INSUFICIENTES SOBRE INVASIÓN DE FINCA COLINDANTE	
	INMATRICULACIÓN: ANTIGÜEDAD DE UN AÑO DEL ANTETÍTULO	

<b>II.B.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>66</b>
	PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITUD HA DE HACERSE POR LA SEDE ELECTRÓNICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES	
	PUBLICIDAD REGISTRAL: NO ESTÁ PERMITIDA LA EXHIBICIÓN DEL LIBRO REGISTRAL	
<b>II.B.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>67</b>
	TITULAR REGISTRAL: COINCIDENCIA CON EL COMPARECIENTE EN LA ESCRITURA A TRAVÉS DEL JUICIO NOTARIAL DE IDENTIDAD	
	DERECHO NOTARIAL: COINCIDENCIA DEL TITULAR REGISTRAL CON EL COMPARECIENTE A TRAVÉS DEL JUICIO NOTARIAL DE IDENTIDAD	
<b>II.B.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>67</b>
	ARRENDAMIENTO: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
	ARRENDAMIENTO: EN EL ALQUILER DE CORTA DURACIÓN, DISCREPANCIAS DESCRIPTIVAS	
<b>II.B.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>68</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA POR CRÉDITO REFACCIONARIO: IMPROCEDENCIA DE CANCELACIÓN POR CADUCIDAD	
<b>II.B.14.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>68</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>II.B.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>69</b>
	HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: POR PERSONA CASADA SOBRE «VIVIENDA HABITUAL»	
	VIVIENDA FAMILIAR: HIPOTECA POR PERSONA CASADA SOBRE «VIVIENDA HABITUAL»	
<b>II.B.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>70</b>
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE SI NO SE HA EXPEDIDO LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS	
<b>II.B.17.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>70</b>
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR	



## REGISTRAL

<b>II.B.18.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>70</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>II.B.19.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>71</b>
	ARRENDAMIENTO: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
<b>II.B.20.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>72</b>
	ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
<b>II.B.21.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>73</b>
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: DETERMINACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA DE LA FINCA RESTO	
	URBANISMO: MODIFICACIÓN DE PARTE DE UNA FINCA REPARCELADA QUE NO FUE OBJETO DE APORTACIÓN	
<b>II.B.22.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>73</b>
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN EN ANDALUCÍA	
<b>II.B.23.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>74</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA DE UNA FINCA PROCEDENTE DE REPARCELACIÓN	
<b>II.B.24.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>74</b>
	ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
<b>II.B.25.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025).</b>	<b>75</b>
	URBANISMO: NECESIDAD DE LICENCIA PARA ACTOS DE PARCELACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE	

<b>II.B.26.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>75</b>
	HIPOTECA: HIPOTECA UNILATERAL: AMPLIACIÓN DE LA YA ACEPTADA	
<b>II.B.27.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>75</b>
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL	
<b>II.B.28.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>76</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DENEGACIÓN CUANDO ESTÁ EN TRAMITACIÓN OTRA INCOMPATIBLE	
<b>II.B.29.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>76</b>
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN EN ANDALUCÍA	
<b>II.B.30.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>77</b>
	PRINCIPIO DE PRIORIDAD: PRIORIDAD DEL TÍTULO DEFECTUOSO GANADA POR EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN ASIENTO DE PRESENTACIÓN: PRIORIDAD GANADA PARA EL TÍTULO DEFECTUOSO REPRESENTACIÓN: EFECTOS DE LA RATIFICACIÓN EN PERJUICIO DE TERCERO	
<b>II.B.31.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>77</b>
	ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN PROHIBICIÓN DE DISPONER: NO OBSTA A LA CONCESIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
<b>II.B.32.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>78</b>
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN EN EXTREMADURA	
<b>II.B.33.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>78</b>
	PROPIEDAD HORIZONTAL: LA NOTA URBANÍSTICA NO IMPIDE LA LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS	

<b>II.B.34.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>79</b>
	INMATRICULACIÓN: DOBLE TÍTULO DE HERENCIA Y DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD (ART. 205 LH)	
<b>II.B.35.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>79</b>
	ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN	
<b>II.B.36.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>81</b>
	IMPUESTOS: CIERRE DEL REGISTRO POR REVOCACIÓN DEL NIF	
<b>II.B.37.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>81</b>
	RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: NECESIDAD DE PROBAR EL PACTADO EN CAPITULACIONES	
<b>II.B.38.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>82</b>
	PROPIEDAD HORIZONTAL: OBRA NUEVA POR REFORMA DE ELEMENTO PRIVATIVO	
	OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN POR ANTIGÜEDAD REQUIERE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA	
<b>II.B.39.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).....</b>	<b>82</b>
	HERENCIA: POSIBLE INSCRIPCIÓN EN FAVOR DEL «EXECUTOR» BRITÁNICO	
	EXTRANJEROS: POSIBLE INSCRIPCIÓN EN FAVOR DEL «EXECUTOR» BRITÁNICO	
<b>III.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL</b>	
<b>III.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 15 DE OCTUBRE DE 2025). ....</b>	<b>85</b>
	SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL ES POR FALTA DE DEPÓSITO, NO DE FORMULACIÓN O APROBACIÓN	
<b>III.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025). ....</b>	<b>85</b>
	SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO	

ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES  
SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: LA CONVOCATORIA DE LA JUNTA  
PARA SU APROBACIÓN DEBE CONSIGNAR EL DERECHO ESPECÍFICO  
DE INFORMACIÓN

**III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025). ..... 85**

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: DENEGACIÓN Y RESERVA DE  
DENOMINACIONES SOCIALES

**III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025). ..... 86**

CONCURSO DE ACREEDORES: LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL  
NO INTERFIERE EN LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS SOCIALES  
SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA ADMINISTRACIÓN  
CONCURSAL NO INTERFIERE EN LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS SOCIALES  
SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA DECLARACIÓN DEL  
PRESIDENTE SOBRE EL RESULTADO NO ES REQUISITO DE VALIDEZ  
DEL ACUERDO

**III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025). ..... 87**

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: EL CIERRE DEL REGISTRO POR  
FALTA DE DEPÓSITO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE ACUERDOS SOCIALES  
SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: EL CIERRE DEL REGISTRO  
MERCANTIL ES POR FALTA DE DEPÓSITO, NO DE FORMULACIÓN O  
APROBACIÓN

**III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025). ..... 87**

SOCIEDAD ANÓNIMA: ADMINISTRACIÓN: SUSPENSIÓN DE LA  
INSCRIPCIÓN POR FALTA DE PROVISIÓN DE FONDOS PARA EL BORNE

**III.7. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025). ..... 87**

IMPUESTOS: CIERRE DEL REGISTRO POR REVOCACIÓN DEL NIF

**IV. SEMINARIOS DE CATALUÑA**

**IV.1. CUESTIONES PLANTEADAS PARA EL SEMINARIO DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025. ..... 90**

1.-DERECHO DE SUCESIONES. EXTRANJEROS Y PACTO SUCESORIO.  
2.-EJECUCIÓN HIPOTECARIA (688 LEC): NOTA MARGINAL DE  
CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS YA EXPEDIDA.

- 3.-HIPOTECA MANCOMUNADA: CONSTANCIA REGISTRAL Y PUBLICIDAD.
- 4.-PROPIEDAD HORIZONTAL: SEGREGACIÓN DE SUELO COMÚN. MAYORÍAS EXIGIBLES.
- 5.-HIPOTECA INVERSA: ADMISIBILIDAD DEL ANATOCISMO.
- 6.-REANUDACIÓN DE TRACCTO POR ACTA NOTARIAL: EFECTIVA INTERRUPCIÓN.
- 7.-ELEVACIÓN A PÚBLICO A FAVOR DE LOS HEREDEROS.
- 8.-NRAU: APARTAMENTOS.
- 9.-RETRACOT DE COMUNEROS.
- 10.-DEMARCACIÓN REGISTRAL Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

**IV.2. CUESTIONES PLANTEADAS PARA EL SEMINARIO DE 14 DE OCTUBRE DE 2025. POR ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO..... 92**

- 1.-DILIGENCIAS NOTARIALES:
- 2.-HIPOTECA DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL (LOCAL DE FARMACIA). NOTA DEL ART. 75 DE LA LHMPSD

**IV.1. QÜESTIONS PLANTEJADES PER AL SEMINARI DE 30 DE SETEMBRE DE 2025..... 95**

- 1.-DRET DE SUCCESSIONS. ESTRANGERS I PACTE SUCCESSORI.
- 2.-EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA (688 LEC): NOTA MARGINAL DE CERTIFICACIÓ DE DOMINI I CÀRREGUES JA EXPEDIDA.
- 3.-HIPOTECA MANCOMUNADA: CONSTÀNCIA REGISTRAL I PUBLICITAT.
- 4.-PROPIETAT HORITZONTAL: SEGREGACIÓ DE SÒL COMÚ. MAJORIES EXIGIBLES.
- 5.-HIPOTECA INVERSA: ADMISSIBILITAT DE L'ANATOCISME.
- 6.-REPRESA DE TRACTE PER ACTA NOTARIAL: INTERRUPCIÓ EFECTIVA.
- 7.-ELEVACIÓ A PÚBLIC A FAVOR DELS HEREUS.
- 8.-NRAU: APARTAMENTS.
- 9.-RETRACTE DE COMUNERS.
- 10.-DEMARCACIÓ REGISTRAL I ASSENTAMENT DE PRESENTACIÓ.

**IV.2. QÜESTIONS PLANTEJADES PER AL SEMINARI DE 14 D'OCTUBRE DE 2025. PER ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO..... 97**

- 1.-DILIGÈNCIES NOTARIALS:
- 2.-HIPOTECA D'ESTABLIMENT MERCANTIL (LOCAL DE FARMÀCIA). NOTA DE L'ART. 75 DE LA LHMPSD.

**V.**

**NOVEDADES LEGISLATIVAS**

**V.1.**

**RESOLUCIÓN DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2025**, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 322 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 3 de julio de 2025, y se dispone su comunicación a las Comunidades Autónomas para que se proceda a los nombramientos. (BOE 15/09/2025). ..... 101



- V.2. **RESOLUCIÓN DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2025**, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, del Departamento de Justicia y Calidad Democrática, por la que se resuelve el concurso para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles n.º 322, convocado por Resolución de 3 de julio de 2025. (BOE 15/09/2025). ..... 101
- V.3. **RESOLUCIÓN JUS/3342/2025, DE 8 DE SEPTIEMBRE**, por la que se resuelve el concurso para la provisión de registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles número 322 convocado por la Resolución JUS/2634/2025, de 3 de julio. (DOGC 15/09/2025). ..... 101
- V.3. **RESOLUCIÓ JUS/3342/2025, DE 8 DE SETEMBRE**, per la qual es resol el concurs per a la provisió de registres de la propietat, mercantils i de béns mobles número 322 convocat per la Resolució JUS/2634/2025, de 3 de juliol. (DOGC 15/09/2025). ..... 101
- V.4. **RESOLUCIÓN JUS/3484/2025, DE 23 DE SEPTIEMBRE**, de nombramiento de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles. (DOGC 29/09/2025). ..... 101
- V.4. **RESOLUCIÓ JUS/3484/2025, DE 23 DE SETEMBRE**, de nomenament de registradors de la propietat, mercantils i de béns mobles. (DOGC 29/09/2025). ..... 101
- V.5. **RESOLUCIÓN DE 3 DE OCTUBRE DE 2025**, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca concurso para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes radicados en el territorio español, con excepción de la Comunidad Autónoma de Cataluña, para su provisión conforme a lo dispuesto en el artículo 503 del Reglamento Hipotecario. (BOE 13/10/2025). ..... 101
- V.6. **RESOLUCIÓN DE 3 DE OCTUBRE DE 2025**, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, del Departamento de Justicia y Calidad Democrática, por la que se convocan determinados Registros de la Propiedad radicados en el territorio de Cataluña, para su provisión conforme a lo dispuesto en el artículo 503 del Reglamento Hipotecario. (BOE 13/10/2025). ..... 101
- V.7. **RESOLUCIÓN JUS/3667/2025, DE 3 DE OCTUBRE**, por la que se anuncian determinados registros de la propiedad radicados en el territorio de Cataluña para su provisión conforme a lo dispuesto en el artículo 503 del Reglamento hipotecario. (DOGC 13/10/2025). ..... 101
- V.7. **RESOLUCIÓ JUS/3667/2025, DE 3 D'OCTUBRE**, per la qual s'anuncien determinats registres de la propietat radicats al territori de Catalunya per a la seva provisió conforme al

<b>que disposa l'article 503 del Reglament hipotecari. (DOGC 13/10/2025).</b>	<b>102</b>
---	------------

***I.***

***RESOLUCIONES DE LA  
DIRECCIÓN GENERAL DE  
DERECHO, ENTIDADES  
JURÍDICAS Y MEDIACIÓN***

***Luz Sunyer de la Puente***

**I.1. RESOLUCIÓN JUS/3636/2025, DE 4 DE FEBRERO, DICTADA EN EL RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO POR V. E. P. CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORTOSA NÚM. 1. (DOGC 14/10/2025)**

El supuesto de hecho que pretende resolver esta resolución versa sobre una herencia en la que el causante había desheredado a sus hijos por falta de relación continuada instituyendo heredero a un ayuntamiento. Fallecido el causante y tras un escrito presentado por los desheredados ante el ayuntamiento, éste les atribuye en concepto de pago de legítima una serie de bienes inmuebles. El registrador pone nota exigiendo el cumplimiento de los requisitos que el ayuntamiento debe cumplir en los negocios dispositivos a título gratuito.

En primer término, la DGDEJiM reivindica su competencia para resolver el recurso por tratarse de derecho catalán.

Entrando en el fondo del asunto recuerda que los arts. que refieren a la desheredación son el 451\_20 y 21 donde se contempla la posibilidad de que el legitimario impugne la causa de desheredación ya sea judicial o extrajudicialmente, señalando acertado que puede ser que el heredero no pueda o no quiera justificar la causa del desheredamiento y tenga por conveniente atribuir la legítima. Y por este motivo confirma el recurso interpuesto.

Destaca la DG la necesidad de justificar bien las notas de calificación de los registradores sin que basten razones generales siendo imprescindible señalar cual es el precepto de la ley infringido a fin de evitar la indefensión.

**I.1. RESOLUCIÓ JUS/3636/2025, DE 4 DE FEBRER, DICTADA EN EL RECURS GOVERNATIU INTERPOSAT PER V. E. P. CONTRA LA QUALIFICACIÓ DEL REGISTRADOR DE LA PROPIETAT TITULAR DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE TORTOSA NÚM. 1. (DOGC 14/10/2025)**

El supòsit de fet que pretén resoldre aquesta resolució versa sobre una herència en la qual el causant havia desheretat els seus fills per manca de relació continuada instituint hereu a un ajuntament. Mort el causant i després d'un escrit presentat pels desheretats davant l'ajuntament, aquest els atribueix en concepte de pagament de legítima una sèrie de béns immobles. El registrador posa nota exigint el compliment dels requisits que l'ajuntament ha de complir en els negocis dispositius a títol gratuït.

En primer terme la DGDEJiM reivindica la seva competència per resoldre el recurs per tractar-se de dret català.

Entrant en el fons de l'assumpte recorda que els arts que refereixen al desheretament són el 451\_20 i 21 on es contempla la possibilitat que el legitimari impugni la causa de desheretament ja sigui judicialment o extrajudicialment, assenyalant encertat que pot ser que l' hereu no pugui o no vulgui justificar la causa del desheretament i tingui per convenient atribuir la llegítima. I per aquest motiu confirma el recurs interposat.

Destaca la DG la necessitat de justificar bé les notes de qualificació dels registradors sense que bastin raons generals essent imprescindible assenyalar quin és el precepte de la llei infringit per tal d'evitar la indefensió.

**I.2. RESOLUCIÓN JUS/3811/2025, DE 10 DE FEBRERO, RELATIVA AL RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO POR GLOBAL CAPITAL PRIVADO, SL, CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TARRAGONA NÚM. 3 QUE DENIEGA LA INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA REDACTADA SEGÚN MINUTA REITERADA EN MUCHAS OCASIONES, POR ENTENDER QUE ENCUBRE UNA TRABA SOBRE UN INMUEBLE EN FUNCIÓN DE GARANTÍA QUE NO CUMPLE LOS REQUISITOS DE PROTECCIÓN DE LA PARTE DEUDORA QUE IMPO-NE LA CONFIGURACIÓN LEGAL BÁSICA DE LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA INMOBILIARIA NI SE ACREDITA EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE TRANSPARENCIA MATERIAL QUE EXIGE LA LEY 5/2019, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE RÉDITO INMOBILIARIO. (DOGC 24/10/2025)**

Se plantea nuevamente el asunto del derecho de opción de compra y su posible configuración como una traba sobre un bien inmueble en función de garantía que no cumple los requisitos de protección del deudor que se regulan en la ley de contratos de crédito inmobiliario.

Son hechos relevantes los siguientes:

Se constituye un derecho de opción a favor de la sociedad Global Capital Privado SL sobre una finca. Esta finca es el domicilio privado del concedente y ya está gravada con una hipoteca a favor de Caixabank por un capital de 48 mil euros hasta el día 1 de julio de 2010.

El plazo de la opción se fía hasta el 20 de marzo 2029 pero no se puede ejercitar antes del 20 de marzo 25.

Se fija una prima de 7 mil euros y el precio convenido de la compraventa es de 42 mil, del cual se descuenta la prima y las cantidades necesarias para satisfacer las cargas preferentes.

A continuación, en la escritura pacta la posibilidad de ejercicio unilateral de la opción estableciendo el mecanismo para determinar las cantidades satisfechas por el optante que se descontarán del precio de la opción.

La DG centra el objeto de debate señalando la regulación propia del derecho de opción en el ámbito del CCC (arts. 568-1 y ss.) y sintetiza la causa del recurso en que a juicio del registrador el contrato de opción no es tal, sino que es un negocio simulado siendo el disimulado una garantía real y atípica.

No es suficiente para el centro directivo para inferir dicha causa de dene-gación el hecho de que el supuesto de hecho calificado sea idéntico al contenido en



una resolución de la DGSJFP 9 de septiembre de 2024 por radicar la finca de esa resolución en Madrid. Afirma el centro directivo que a diferencia de Madrid, Cataluña sí tiene regulación propia; es más, entiende siguiendo STSJ12/2019 18 febrero que en Cataluña el derecho de opción puede desarrollar una función de garantía en caso de que la facultad de adquisición voluntaria de un bien concedida al acreedor este condicionada al incumplimiento de una obligación dineraria del deudor; resalta asimismo la DG la tradición de la admisión del negocio fiduciario en Cataluña (particularmente en el ámbito sucesorio) así como el hecho de que de acuerdo con la jurisprudencia catalana no está prohibido el pacto comisorio dentro del derecho catalán. Así si cabe la opción en garantía de un préstamo como *fiducia cum creditore* debe decaer el principio de sospecha de fraude y, con ella, las referencias a la necesidad de cumplir los requisitos de transparencia material establecidos por la referida ley.

Otro de los motivos de la calificación es que, en el caso de ejercicio unilateral a juicio del registrador, el optante sin consentimiento ni comparecencia del concedente pueda determinar la cantidad a pagar lo cual es contrario al art. 1256 CC y al carácter recíproco y sinalagmático de las obligaciones de entrega. Disiente el Centro Directivo por estimar que la cláusula no hace referencia al precio (que está prefijado) sino a la forma de pago de parte del precio concretada en los importes del saldo pendiente de hipoteca, pendientes de pago por IBI, comunidad de propietarios; cantidades que califica de “flecós de toda compraventa” que no vienen determinados unilateralmente por el comprador sino por terceros ajenos al contrato y resalta la aplicación del art 621-6 CCC.

Finalmente, también discrepa la DG del último punto de la calificación referido a que el hecho de no recibir la notificación del ejercicio unilateral el cedente acepta que ello no derive en falta para el correcto ejercicio de la opción señalando que es un tema que se deberá valorar en el momento del ejercicio de la misma.

A pesar de todo lo anterior, la DG hace un giro radical y manifiesta que pese a todos sus argumentos anteriores y revoca el recurso anticipando que comparte la preocupación del registrador calificador basada en la probabilidad de que la opción así convenida se generalice en cuanto a su uso y sea el recurso utilizado por entidades que actúan al margen del sistema financiero. Es evidente que si esta operación se realiza por prestamista que da dinero a préstamo de manera empresarial debe cumplirse los requisitos de la Ley 5/2019 empezando por la inscripción en el registro de empresas o en la Ley 2/2009; esto es, si es una opción en garantía de un préstamo ya no es un negocio fiduciario basado en una relación de mutua confianza, sino que es un contrato accesorio en función de garantía en un contrato vinculado con un consumidor.

En definitiva y retomando la importante función calificadora de los registradores cuando se encuentren en la situación descrita, contratos de opción que actúan en el mercado concedidos a particulares sobre la base de negocios estandarizados que lleve a la conclusión de que son opciones en garantía de préstamos concedidos en masa debe exigirse a la entidad concedente que acredite la inscripción en el registro que prevé el art. 28 de la Ley 5/2019.

**I.2. RESOLUCIÓ JUS/3811/2025, DE 10 DE FEBRER, RELATIVA AL RECURS GOVERNATIU INTERPOSAT PER GLOBAL CAPITAL PRIVADO, SL, CONTRA LA QUALIFICACIÓ DEL REGISTRADOR DE LA PROPIETAT TITULAR DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE TARRAGONA NÚM. 3 QUE DENEGA LA INSCRIPCIÓ D'UNA ESCRIPTURA DE CONSTITUCIÓ DE DRET D'OPCIÓ DE COMPRA REDACTADA SEGONS MINUTA REITERADA EN MOLTES OCASIONS, PER ENTENDRE QUE ENCOBREIX UNA TRAVA SOBRE UN IMMOBLE EN FUNCIO DE GARANTIA QUE NO COMPLEIX ELS REQUISITS DE PROTECCIÓ DE LA PART DEUTORA QUE IMPOSA LA CONFIGURACIÓ LEGAL BÀSICA DELS DRETS REALS DE GARANTIA IMMOBILIÀRIA NI S'ACREDITA EL COMPLIMENT DELS REQUISITS DE TRANSPARÈNCIA MATERIAL QUE EXIGEIX LA LLEI 5/2019, REGULADORA DELS CONTRAC-  
TES DE RÈDIT IMMOBILIARI. (DOGC 24/10/2025)**

Es planteja novament l'assumpte del dret d'opció de compra i la seva possible configuració com una treva sobre un bé immoble en funció de garantia que no compleix els requisits de protecció del deutor que es regulen en la llei de contractes de crèdit immobiliari.

Són fets rellevants els següents:

Es constitueix un dret d'opció a favor de la societat Global Capital Privado SL sobre una finca. Aquesta finca és el domicili privat del concedent i ja està gravada amb una hipoteca a favor de Caixabank per un capital de 48 mil euros fins al dia 1 de juliol de 2010.

El termini de l'opció es fia fins al 20 de març 2029 però no es pot exercitar abans del 20 de març 25.

Es fixa una prima de 7 mil euros i el preu convingut de la compravenda és de 42 mil, del qual es descompta la prima i les quantitats necessàries per satisfer les càrregues preferents.

A continuació, en l'escriptura pacta la possibilitat d'exercici unilateral de l'opció establint el mecanisme per determinar les quantitats satisfetes per l'optant que es descomptaran del preu de l'opció.

La DG centra l'objecte de debat assenyalant la regulació pròpia del dret d'opció en l'àmbit del CCC (art 568-1 i ss) i sintetitza la causa del recurs en què segons el parer del registrador el contracte d'opció no és tal sinó que és un negoci simulat sent el dissimulat una garantia real i atípica.

No és suficient per al centre directiu per inferir aquesta causa de denegació el fet que el supòsit de fet qualificat sigui idèntic al contingut en una resolució de la DGSJFP 9 de setembre de 2024 per radicar la finca d'aquesta resolució a Madrid. Afirmar el centre directiu que a diferència de Madrid, Catalunya sí que té regulació pròpia; és més, entén seguint STSJ12/2019 18 febrer que a Catalunya el dret d'opció pot desenvolupar una funció de garantia en cas que la facultat d'adquisició voluntària d'un bé concedida al creditor està condicionada a l'incompliment d'una obligació dine-

rària del deutor; ressalta així mateix la DG la tradició de l'admissió del negoci fiduciari a Catalunya (particularment en l'àmbit successori) així com el fet que d'acord amb la jurisprudència catalana no està prohibit el pacte dins del dret català. Així si cap l'opció en garantia d'un préstec com a *fiducia cum creditore* ha de decaure el principi de sospita de frau i, amb ella, les referències a la necessitat de complir els requisits de transparència material establerts per la referida llei.

Un altre dels motius de la qualificació és que en el cas d'exercici unilateral a judici del registrador, l'optant sense consentiment ni compareixença del concedent pugui determinar la quantitat a pagar la qual cosa és contrari a l'article 1256 CC i al caràcter recíproc i sinal·lagmàtic de les obligacions de lliurament. Dissenteix el Centre Directiu per estimar que la clàusula no fa referència al preu (que està prefixat) sinó a la forma de pagament de part del preu concretada en els imports del saldo pendent d'hipoteca, pendents de pagament per IBI, comunitat de propietaris; quantitats que qualifica de "serrells de tota compravenda" que no venen determinats unilateralment pel comprador sinó per tercers aliens al contracte i ressalta l'aplicació de l'article 621-6 CCC.

Finalment, també discrepa la DG del darrer punt de la qualificació referit al fet que el fet de no rebre la notificació de l'exercici unilateral el cedent accepta que això no derivi en falta per al correcte exercici de l'opció assenyalant que és un tema que s'haurà de valorar en el moment de l'exercici de la mateixa.

Malgrat tot l'anterior, la DG fa un gir radical i manifesta que malgrat tots els seus arguments anteriors i revoca el recurs anticipant que comparteix la preocupació del registrador qualificant basada en la probabilitat que l'opció així convinguda es generalitzi quant al seu ús i sigui el recurs utilitzat per entitats que actuen al marge del sistema financer. És evident que si aquesta operació es realitza per prestador que dona diners a préstec de manera empresària s'ha de complir els requisits de la Llei 5/2019 començant per la inscripció en el registre d'empreses o en la Llei 2/2009; això és, si és una opció en garantia d'un préstec ja no és un negoci fiduciari basat en una relació de mútua confiança sinó que és un contracte accessori en funció de garantia en un contracte vinculat amb un consumidor.

En definitiva i reprenent la important funció qualificadora dels registradors quan es trobin en la situació descrita, contractes d'opció que actuen en el mercat concedits a particulars sobre la base de negocis estandarditzats que porti a la conclusió que són opcions en garantia de préstecs concedits en massa s'ha d'exigir a l'entitat concedent que acrediti la inscripció en el registre que preveu l'article 28 de la Llei 5/2019.

### **I.3. RESOLUCIÓN JUS/3812/2025, DE 14 DE FEBRERO, DICTADA EN EL RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO POR EL CONSORCIO DEL GRAN TEATRE DEL LICEU CONTRA LA CALIFICACIÓN DE LA REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA NÚM. 3. (DOGC 24/10/2025)**

Esta es una curiosa resolución relativa a la cancelación por confusión de derechos de unos derechos de servidumbre perpetua y personal sobre tres butacas

del Liceu.

La historia arranca en el 1844 cuando la Sociedad de Señores Accionistas del Gran Teatre del Liceu adquiere la propiedad del terreno sobre el que se asienta el teatro; en 1846 se asigna a los socios que integran la sociedad y habían costado la construcción 7/16 avas partes de los palcos y butacas de los que podían disponer libremente. En 1980 se constituye el Consorcio del Gran Teatre del Liceu que asume la explotación del teatro (la Sociedad del Gran Teatre del Liceu conservaba la propiedad y sus socios las facultades sobre palcos y butacas). En el año 94 se produce un incendio que destruyó prácticamente el teatro. Así la indicada Sociedad y el Consorcio asumen la necesidad de reconstruirlo formalizando una serie de acuerdos ante notario por virtud de los cuales, en primer lugar, la Sociedad transmite al Consorcio la propiedad del solar y el resto del edificio donde está instalado el teatro, así como la indemnización que tenía que percibir de la compañía de seguros. El Consorcio por su parte asumía la reconstrucción y reconocía a la Sociedad Gran Teatre del Liceu un derecho de preferencia por adquirir a favor de los socios el derecho de utilizar los palcos y butacas relacionados por la misma sociedad. Este derecho se configura como una servidumbre personal y perpetua y la Sociedad no lo puede transmitir bajo ningún título ni universal ni particular, pero puede atribuir a los socios a efectos internos a utilizar dicha preferencia. A posteriori y consecuencia de una impugnación de los socios que acaba con sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, se formalizan nuevos acuerdos por virtud de los cuales se extingue y cancela la servidumbre a favor de la sociedad siendo sustituido por una pluralidad de derechos reales de servidumbre perpetua y personal a favor de los socios siendo predio sirviente el solar del Gran Teatre del Liceu y las edificaciones construidas sobre el mismo y los titulares son los socios titulares de las acciones correspondientes. Ahora sí pueden disponer libremente del derecho del que son titulares y desaparece el derecho de preferente adquisición a favor del Consorcio.

Hay que tener presente que posteriormente entra en vigor la ley 5/2006 por el que se aprueba el libro quinto de CCC estableciendo la supresión de las servidumbres personales que se sustituyen por derechos de aprovechamiento (art. 563-1CCC) y que extiende la aplicación de sus normas también a las servidumbres constituidas al amparo del régimen anterior. Teniendo esto en mente resulta que de acuerdo con la normativa ahora vigente esas servidumbres (hoy derechos de aprovechamiento) no pueden ser perpetuas (duración máxima 99 años) y se faculta la redención por el propietario. En este sentido el derecho de los socios sobre los palcos se puede extinguir por el transcurso del tiempo, por pérdida de la finca gravada y por consolidación o renuncia del Consorci. Dispone la DG que en el ámbito de la consolidación de los derechos reales limitados de aprovechamiento encontramos matices que derivan de la remisión a las normas del derecho de usufructo (art 563-1CCC). Recayendo sobre bienes inmuebles la consolidación no extingue necesariamente el derecho, sino que se admite el usufructo de propietario; pero sin ser la consolidación una causa directa e inmediata de extinción sí faculta para poder hacerlo por su sola voluntad. Así, una vez que el consorcio ha adquirido los derechos de los cuatro socios sobre las tres butacas del Liceu y habiendo adquirido el derecho que la grava puede solicitar la cancelación y extinción en el Registro de la Propiedad al amparo del art 566-3.3 CCC.

**I.3. RESOLUCIÓ JUS/3812/2025, DE 14 DE FEBRER, DICTADA EN EL RECURS GOVERNATIU INTERPOSAT PEL CONSORCI DEL GRAN TEATRE DEL LICEU CONTRA LA QUALIFICACIÓ DE LA REGISTRADORA DE LA PROPIETAT TITULAR DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BARCELONA NÚM. 3. (DOGC 24/10/2025)**

Aquesta és una curiosa resolució relativa a la cancel·lació per confusió de drets d'uns drets de servitud perpètua i personal sobre tres butaques del Liceu.

La història arrenca el 1844 quan la Societat de Senyors Accionistes del Gran Teatre Liceu adquireix la propietat del terreny sobre el qual s'assenta el teatre; el 1846 s'assigna als socis que integren la societat i havien costejat la construcció 7/16 enes parts dels palets i butaques dels quals podien disposar lliurement. El 1980 es constitueix el Consorci del Gran Teatre del Liceu que assumeix l' explotació del Teatre (la Societat del Gran Teatre del Liceu conservava la propietat i els seus socis les facultats sobre palets i butaques). L'any 94 es produeix un incendi que va destruir pràcticament el teatre. Així la indicada Societat i el Consorci assumeixen la necessitat de reconstruir-lo formalitzant una sèrie d'acords davant notari per virtut dels quals, en primer lloc la Societat transmet al Consorci la propietat del solar i la resta de l'edifici on està instal·lat el teatre així com la indemnització que havia de percebre de la companyia d'assegurances. El Consorci per la seva banda assumia la reconstrucció i reconeixia a la Societat Gran Teatre del Liceu un dret de preferència per adquirir a favor dels socis el dret d'utilitzar els palets i butaques relacionats per la mateixa societat. Aquest dret es configura com una servitud personal i perpètua i la Societat no el pot transmetre sota cap títol ni universal ni particular però pot atribuir als socis a efectes interns a utilitzar aquesta preferència. A posteriori i conseqüència d'una impugnació dels socis que acaba amb sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona, es formalitzen nous acords per virtut dels quals s'extingeix i cancel·la la servitud a favor de la societat sent substituït per una pluralitat de drets reals de servitud perpètua i personal a favor dels socis essent predi servent el solar del Gran Teatre del Liceu i les edificacions construïdes sobre el mateix i titulars són els socis titulars de les accions corresponents. Ara sí que poden disposar lliurement del dret del qual són titulars i desapareix el dret de preferent adquisició a favor del Consorci.

Cal tenir present que posteriorment entra en vigor la Llei 5/2006 pel qual s'aprova el llibre cinquè de CCC establint la supressió de les servituds personals que se substitueixen per drets d'aprofitament (art. 563-1CCC) i que estén l'aplicació de les seves normes també a les servitud constituïdes a l'empara del règim anterior. Tenint això en ment resulta que d'acord amb la normativa ara vigent aquestes servituds (avui drets d'aprofitament) no poden ser perpètues (durada màxima 99 anys) i es faculta la redempció pel propietari. En aquest sentit el dret dels socis sobre els palets es pot extingir pel transcurs del temps, per pèrdua de la finca gravada i per consolidació o renúncia del Consorci. Disposa la DG que en l'àmbit de la consolidació dels drets reals limitats d'aprofitament trobem matisos que deriven de la remissió a les normes del dret d'usdefruit (art 563-1CCC). Recaient sobre béns immobles la consolidació no extingeix necessàriament el dret sinó que s'admet l'usdefruit de propietari; però sense ser la consolidació una causa directa i immediata d'extinció sí que faculta per poder fer-ho per la seva sola voluntat. Així, un cop el consorci ha adquirit



els drets dels quatre socis sobre les tres butaques del Liceu i havent adquirit el dret que la grava pot sol·licitar la cancel·lació i extinció en el Registre de la Propietat a l'empara de l'article 566-3.3 CCC.

## ***II.***

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

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

---

## II.A. BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ

### II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 15 DE OCTUBRE DE 2025).

#### Registro de Altea.

#### HERENCIA: DERECHO ALEMÁN.

Desde la entrada en aplicación del Reglamento, lo determinante a la hora de pedir o no el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad distinto del español no viene condicionado por el lugar de residencia, por lo que la exigencia puesta de manifiesto en la nota no puede sostenerse.

El objeto del presente recurso es determinar si cabe la inscripción de la escritura calificada (no del «*Erbschein*», que sería documento complementario de la escritura pública española), valorando si el certificado sucesorio alemán o «*Erbschein*» a ella incorporado (y sin que se aporte documento del citado Registro Central de Testamentos) es suficiente.

El «*Erbschein*» no es un certificado sucesorio europeo y, según la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, puede ser considerado un acto de Tribunal en el sentido del artículo 3 del Reglamento (UE) n.º 650/2012, (id. Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 16 de junio 2020, asunto C-80/19) si así es notificado por la autoridad interna, en cuyo caso opera como un acto jurisdiccional lo que no es el certificado sucesorio europeo según la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 23 de enero de 2015 (Albausy). En consecuencia, solo cuando el Estado miembro reconozca como incluida en tribunal la resolución que expide el certificado nacional, puede tener el carácter de resolución judicial a los efectos del artículo 4 del Reglamento (UE) n.º 650/2012. Entre las pruebas que recaba la autoridad judicial a fin de emitir su decisión cabe entender que se encuentra la consulta del Registro Central de Testamentos de la Cámara Federal de Notarios alemán, como así se infiere también del artículo 352 de la Ley de Procedimientos en Materia de Familia y en Materia de Jurisdicción Voluntaria (*Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit [FamFG]*).

De lo anteriormente expuesto, ha de concluirse que, con los documentos aportados, y las pruebas practicadas, la autoridad judicial (alemana) competente ha resuelto declarar quienes son los herederos del causante (en el supuesto objeto de la presente, la hija, doña M. C. T.); por lo tanto, no cabe exigir el certificado del Registro de Testamentos de Alemania. En suma, desde la entrada en aplicación del Reglamento, lo determinante a la hora de pedir o no el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad distinto del español no viene condicionado por el lugar de residencia, por lo que la exigencia puesta de manifiesto en la nota no puede sostenerse.

Por último, y por lo que se refiere al primer defecto puesto de manifiesto en la calificación que se recurre (necesidad de acreditar la norma legal o cláusula testamentaria que conduce a declarar un único heredero cuando hay dos hijos) tampoco

puede mantenerse. No es precisa dicha aportación pues el título sucesorio alegado y en el que basa su adquisición el compareciente no lo constituyen dichos documentos sino los certificados sucesorios emitidos por el tribunal competente de los que resulta la condición de heredero.

## **II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 15 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **Registro de Ávila nº 1.**

#### **PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DELIMITACIÓN DE LA FINCA.**

En el presente caso se cumple con las exigencias del principio de especialidad a la hora de determinar las edificaciones existentes en las fincas.

El recurso gubernativo no tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, la de reclamar responsabilidades por el trato recibido en la oficina o la aplicación del arancel a las operaciones registrales practicadas, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral y que quedan reservadas a sus oportunos procedimientos. No obstante, el registrador manifiesta en su informe que no recuerda el incidente señalado por el recurrente pero que, en cualquier caso, lamenta lo ocurrido y le pide disculpas.

El principio de legalidad debe prevalecer sobre el de unidad de calificación, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se aprecien, aun cuando su detección sea extemporánea. Además, debe tenerse en cuenta, que cuando el título se presenta nuevamente, después de haber caducado su asiento de presentación, conforme al artículo 108 del Reglamento Hipotecario, se inicia de nuevo el procedimiento registral, sin que el registrador pueda verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas, aun cuando sean propias, y con mayor razón si se incorporan nuevos documentos a la presentación. Ahora bien, en el presente caso, en tanto que la nueva documentación aportada no incide en el defecto ahora señalado, éste debió ser advertido en la primera calificación emitida por el registrador.

La conjunción de los referidos principios de especialidad y de tracto sucesivo –en su aspecto formal–, impone que, en supuestos de modificación de entidades hipotecarias, como es en este caso la segregación, todas las fincas afectadas queden inequívocamente delimitadas y debidamente descritas, con expresa constancia de sus características físicas. En caso de existir edificaciones, el título inscribible deberá precisar con claridad la finca en la que las mismas quedan ubicadas tras la operación, debiendo existir congruencia entre lo que resulte del título y lo ya inscrito, de modo que, si se pretende la alteración u omisión de alguna construcción, deberá justificarse y acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable.

Puede concluirse que la situación física de las edificaciones queda suficientemente determinada en el título presentado y en el historial registral de la finca, sin que sea exigible una manifestación adicional sobre la inexistencia de otras construcciones. Como ha quedado expuesto, del propio contenido de los asientos previos se infiere que una de las naves gemelas ahora es la denominada vivienda unifamiliar.

**II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 15 DE OCTUBRE 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. El hecho de que un crédito refaccionario sea participativo no impide la anotación preventiva.

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.

En cuanto al segundo defecto que ha sido objeto de recurso, el hecho de que el crédito cuya anotación se pretende no puede tener la consideración de crédito refaccionario al haberse pactado como crédito participativo, y en consecuencia no puede ser anotado, este debe ser en cambio revocado.

Considera el registrador que al haberse configurado el crédito como un préstamo participativo, ello impide su anotación como crédito refaccionario, y ello por lo dispuesto en el artículo 20.1.c) del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, según

el cual los préstamos participativos en orden a la prelación de créditos, se situarán después de los acreedores comunes, y en el artículo 281.1.2.º del texto refundido de la Ley Concursal, que califica como créditos subordinados los créditos que por pacto contractual tengan el carácter de subordinados respecto de todos los demás créditos contra el concursado, incluidos los participativos, habiéndose pactado por las partes en este caso en el contrato, con mención expresa al artículo 20.1.c) del Real Decreto-ley 7/1996 citado, que los derechos de crédito del prestamista serán subordinados a los derechos de crédito de los acreedores comunes del prestatario (cláusula 3.2.).

Sin embargo, de lo expuesto con anterioridad se desprende que el crédito será refaccionario o no en función de su objeto, sin que parezca que el hecho de que se haya instrumentado como un préstamo participativo altere esta calificación. En cuanto a la naturaleza del préstamo participativo, esta especial característica no altera su naturaleza de préstamo. Así lo ha declarado el Tribunal Supremo, en Sentencia de la Sala de lo Civil de 13 de julio de 2011. Como préstamo que es, debería poder ser objeto de garantía real, como la hipoteca, o si se trata de un crédito refaccionario, de anotación preventiva en el Registro. Ninguna norma lo impide.

#### **II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 4.**

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

La cláusula que impone que las viviendas se destinen a viviendas familiares impide la concesión del NRU.

En el supuesto de hecho que motiva este expediente, el registrador deniega la asignación de número de registro de alquiler de corta duración por habitaciones sobre una finca integrante de una propiedad horizontal por considerar que dicho arrendamiento de corta duración por habitaciones contraviene el artículo décimo de los estatutos de la comunidad, conforme al cual «los pisos se dedicarán exclusivamente a viviendas familiares de personas de reputación intachable». El recurrente considera que esta interpretación es extensiva, y que la cláusula estatutaria invocada no contiene una prohibición expresa ni específica del alquiler de corta duración, ni por habitaciones, ni del alquiler turístico. Este Centro Directivo no puede sino confirmar la calificación recurrida, a la vista de la definición contenida en el artículo 2 del Real Decreto 1312/2024, letra a. Concepto este de vivienda familiar que, interpretado en sus justos términos, excluye la posibilidad de destinar la vivienda para la que se solicita número de registro a un alquiler de corta duración.

#### **II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).**

**Registro de Marbella nº 4.**

**HERENCIA: DERECHO DE LOS PAISES BAJOS.**

En aplicación del derecho neerlandés no se admite la no intervención de una legitimaria.

Hay que recordar que la normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, norma que regula los medios de prueba del derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. Conforme a este precepto, los medios de prueba del Derecho extranjero son «la aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable». El precepto señala, además, que «por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles». La enumeración expuesta no contiene un «*numerus clausus*» de medios de prueba ya que el precepto permite que la acreditación del ordenamiento extranjero podrá hacerse «entre otros medios», por los enumerados. Por otro lado, al igual que en sede judicial, se mantiene la exigencia contenida en el artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual no sólo es necesario acreditar el contenido del derecho extranjero sino también su vigencia.

En el concreto supuesto de este expediente, la notario hace bajo su responsabilidad una valoración respecto de la Ley extranjera que ha manifestado indagar y conocer; el registrador no señala como defecto que no conste aseveración del notario autorizante sobre el Derecho extranjero, sino que, sintéticamente, afirma que, a su juicio, de lo relatado por la notario en su indagación, no resulta que se pueda prescindir en el Derecho de Países Bajos de la intervención de un legitimario o realizar la partición sin adjudicación alguna en su favor, en contra de las previsiones del testador. Y añade que, más bien al contrario, el Derecho Neerlandés no permite al albacea partir en contra de lo ordenado por el causante en el testamento y cabe el nombramiento de un ejecutor testamentario para administrar el patrimonio y garantizar su distribución según los deseos del difunto; pero lo que no cabe es ejecutar el testamento en contra de las previsiones del testador.

En definitiva, debe confirmarse el criterio del registrador, según el cual la aplicación directa de las normas mencionadas no permite tener por reunidos los requisitos precisos para practicar la inscripción, pues llega a conclusiones absolutamente distintas de las expuestas por la notaria respecto de la intervención de la heredera no interviniente y es aquel criterio el que se ajusta a los preceptos legales aplicables.

## **II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **Registro de Molina de Segura nº 2.**

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

No procede la práctica de la inscripción de una base gráfica alternativa si se formula oposición fundada apreciada por el registrador.

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.

Cualquier interesado y en particular el recurrente (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2024) podrán solicitar certificación registral de las alegaciones de los colindantes, como documento del que el registrador es archivero natural, conforme a lo dispuesto en el artículo 342 del Reglamento Hipotecario.

Resulta evidente la existencia de una controversia latente respecto de la línea de separación entre 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. Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. Una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro, y, por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirla por otra, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada.

La posibilidad de someter a arbitraje o conciliación la controversia suscitada determina, además, la consecuencia de que lo procedente en casos como el presente es la suspensión de la práctica de la inscripción solicitada y no la denegación, la cual debe reservarse a aquellos casos en que con la inscripción de la representación gráfica propuesta se produzca una invasión de otra base gráfica previamente inscrita o invasión de dominio público.

## **II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **Registro de La Seu d'Urgell.**

#### **HERENCIA: INTERVENCIÓN DE UN GUARDADOR DE HECHO.**

Extinguida la patria potestad prorrogada, interviene en una aceptación de herencia de heredero único el guardador de hecho de forma asistencial, no siendo necesaria en este caso la autorización judicial porque la herencia se somete al derecho catalán y a beneficio de inventario *ex lege*.

Procede analizar dos cuestiones: a) si fallecido el único progenitor que ostenta la patria potestad rehabilitada, en su día decretada judicialmente, es necesario solicitar de la autoridad judicial la revisión de la medida, para adaptarla a la Ley 8/2021 de 2 de junio; o cabría solventar la situación directamente, acudiendo a las medidas de apoyo establecidas por la Ley 8/2021 citada; concretamente, en el supuesto contemplado, acudiendo a la figura del guardador de hecho. b) la relativa a si el heredero asistido de un guardador de hecho en funciones asistenciales necesita autorización judicial para aceptar la herencia sin beneficio de inventario.

A la vista de esta normativa, extinguida la patria potestad rehabilitada judicialmente por fallecimiento de su titular— cabe adoptar no sólo medidas de apoyo que se limiten a complementar la actuación del afectado por discapacidad sino también aquellas medidas que tengan consideración de representación legal. Ha de hacerse, no obstante, hincapié en las especialidades que presenta el supuesto de hecho de este expediente, pues se trata de una herencia con heredero único y regida por una legislación distinta de la que se aplicaría a las medidas de apoyo. Heredero que, en aplicación de la ley sucesoria, goza por ley del beneficio de inventario, de lo que se sigue que no se derivarían consecuencias lesivas para él caso de tratarse, hipotéticamente, de una herencia damnosa, pero que, sin embargo, en la escritura la herencia ha sido aceptada pura y simplemente.

Fallecidos los progenitores titulares de la patria potestad prorrogada o rehabilitada la guarda de hecho es una circunstancia sobrevenida por el fallecimiento de los progenitores que no responde a una revisión judicial de la medida adoptada anteriormente; que mientras no se modifique seguirá vigente aun cuando esté vacante la figura del representante legal y será ejercida provisionalmente por el guardador, correspondiendo a la autoridad judicial su suficiencia, idoneidad y permanencia.

En el supuesto contemplado en la Resolución de 19 de enero de 2024 se consideró por este Centro Directivo, confirmado por la Audiencia Provincial de Badajoz, que el guardador de hecho ejercía facultades representativas, puesto que no concurría el discapacitado presentando su consentimiento y el negocio jurídico formalizado excedía del meramente asistencial, en los términos antes expuestos. Sin embargo, en el presente supuesto concurren circunstancias diferentes. Nos encontramos ante un heredero único, por lo que la herencia no precisa partición, siendo el bien de titularidad del causante, por lo que no precisa liquidación de bienes comunes. Dado que la herencia está sujeta al Derecho Civil de Cataluña, conforme al artículo 461-16 del Libro IV del Código Civil de Cataluña, el heredero puede estar sujeto a una situación de discapacidad susceptible de estar sujeto a curatela.

Por todo ello, en el concreto supuesto de este expediente si el discapacitado es la única persona interesada en la sucesión, que goza del beneficio legal de inventario, pero teniendo en cuenta lo que se dice en los siguientes fundamentos de Derecho, que comparece en la escritura asistido por un guardador de hecho acreditado por acta notarial, y que el negocio jurídico realizado es meramente asistencial y no representativo, no se considera necesario revisar las medidas de apoyo, por lo que este defecto debe ser revocado, en los términos que, a su vez, resultan del siguiente fundamento de Derecho.

Pero como ya hemos indicado, en la escritura se ha omitido toda referencia al citado precepto del Código Civil catalán, de modo que a pesar de que el beneficio de inventario (más bien limitación ex lege de responsabilidad) es claramente aplicable al caso, se ha de rectificar la escritura (se está ante un defecto claramente subsanable), consignando que la aceptación bien se realiza a beneficio de inventario; bien en los términos del artículo 416-16 del Código civil catalán (que sería en realidad lo correcto).

#### **II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### **Registro de Gérgal.**

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

No procede la práctica de la inscripción de una base gráfica alternativa si se formula oposición fundada apreciada por el registrador.

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.

Del contraste de las coordenadas georreferenciadas que resultan tanto de la representación gráfica alternativa cuya inscripción se pretende como de las coordenadas incorporadas al informe técnico que acompaña al escrito de alegaciones, se evidencia que no se produce la invasión de la finca del colindante con la inscripción solicitada de la base gráfica que se ha aportado, pareciendo resultar la controversia no ya tanto en una posible invasión de la parcela catastral 7152512WG3075S, sino de aquella con referencia catastral 7252205WG3075S0001QA. En este sentido, lo procedente habría sido requerir al colindante para que completara el sentido de sus alegaciones. No fue correcto iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar después la georreferenciación catastral inscrita y sustituirla por otra sensiblemente diferente y con mayor superficie que incluye porciones de terreno adicionales que no estaban en la georreferenciación catastral que constituyó el objeto del título inmatriculador.

#### **II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).**

**Registro de El Vendrell nº 1.****ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: REQUISITOS.**

No procede la práctica de anotación preventiva o nota marginal en virtud de una instancia privada que solicita la práctica de dicho asiento, en el que se hagan constar los posibles derechos posesorios y la interposición de acciones legales por el demandante.

Se debate en este recurso la posibilidad de practicar anotación preventiva o nota marginal en virtud de una instancia privada que solicita la práctica de dicho asiento, en el que se hagan constar los posibles derechos posesorios y la interposición de acciones legales por el demandante.

Sobre lo que deba entenderse por procedimiento que pueda afectar al contenido del Registro de la Propiedad, esta Dirección General se ha pronunciado en distintas ocasiones en una doctrina que ha ido considerando, frente a una interpretación estricta del precepto que entiende que solo las acciones reales pueden provocar tal asiento, que la anotación de demanda debe practicarse en otros supuestos en los que la acción ejercitada, sin ser estrictamente de naturaleza real, puede producir directa o indirectamente, efectos reales. Una pretensión meramente posesoria, como la que ejercita el demandante no es susceptible de alterar el contenido del Registro y, por ende, no es susceptible de provocar una anotación preventiva de demanda. En este sentido, el artículo 5 de la Ley Hipotecaria es claro cuando establece que «los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles».

De lo expuesto se deduce la imposibilidad de practicar la anotación preventiva de demanda pretendida por un defecto de carácter material: la mera protección de los derechos posesorios no puede acceder al Registro. A ello se añade un defecto formal, cual es la naturaleza del documento en cuya virtud se solicita la práctica de dicho asiento. En este sentido, debe recordarse el principio de titulación auténtica consagrado en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento. En el supuesto específico de la anotación preventiva de demanda, este principio implica que la misma debe ordenarse en virtud de documento judicial, y no por una mera instancia del demandante.

**II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).****Registro de Roses nº 2.****NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: OBRA NUEVA PREVIA.**

No es posible asignar dicho número a la finca en tanto no conste inscrita la obra nueva de la edificación que será objeto de comercialización.

Aclarada la naturaleza jurídica del procedimiento de asignación del código de registro, es preciso enfatizar la finalidad que persigue dicha asignación: la identificación exacta de la unidad que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Evidentemente en el presente supuesto el objeto de oferta y comercialización no es el solar (situación que consta en el Registro de la Propiedad) sino el alojamiento

amueblado que va a ser objeto de alquiler de corta duración y que no consta inscrito. Por este motivo, dado que el número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad objeto de arrendamiento, no es posible asignar dicho número a la finca en tanto no conste inscrita la obra nueva de la edificación que será objeto de comercialización.

#### **II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).**

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

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

No es admisible como título previo un documento privado que, aunque tenga fecha fehaciente, no acredita la previa adquisición de la finca.

En el presente caso, el título público de adquisición previa, consistente en escritura otorgada en el año 2024 de elevación a público de un documento privado del año 2002, consta otorgado el mismo día que el título inmatriculador. Por lo tanto, no se cumple el requisito legal de «haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes (...) también mediante título público». La presentación de un documento para su liquidación tributaria dota de fehaciencia, desde esa fecha, a la existencia del documento privado liquidado, pero no dota de autenticidad a las firmas de quienes lo suscriben, ni dota de fehaciencia a la supuesta transmisión dominical que se pretendiera con tal documento privado, la cual, además, no se produce por la simple firma de un documento privado de compraventa, si no va seguida de la tradición o entrega, como exige el artículo 609 del Código Civil, la cual no se presume ni opera por el simple otorgamiento de un documento privado. (artículo 1462 del Código Civil, «a sensu contrario») En consecuencia, no puede decirse que el transmitente haya acreditado mediante título público haber adquirido la propiedad al menos un año antes de la transmisión.

Cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda.

#### **II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### **Registro de Roses nº 2.**

##### **PUBLICIDAD FORMAL: CANAL TELEMÁTICO ADECUADO.**

No es atendible la solicitud electrónica de publicidad hecha a través del canal previsto para la presentación de documentos privados y no por el trámite específico habilitado en la sede electrónica para solicitudes de publicidad formal.

El objeto del recurso se reduce a determinar si es procedente denegar la expedición de la publicidad registral solicitada cuando la petición, aun formalizada electrónicamente, se realiza a través del canal previsto para la presentación de documentos privados y no por el trámite específico habilitado en la sede electrónica para solicitudes de publicidad formal.

La doctrina consolidada de este Centro Directivo –vid. Resoluciones citadas y, especialmente, la de 28 de marzo de 2023– destaca que, si bien la presentación electrónica de documentos es obligatoria para determinados solicitantes, la digitalización no implica que puedan obviarse los procedimientos y canales específicos previstos. Cada modalidad de trámite exige utilizar el canal oportuno y seguir los cauces tasados, de modo que solo son admisibles las solicitudes formuladas por la vía habilitada en la sede electrónica para la finalidad concreta de publicidad registral. El uso de canales inadecuados vicia el procedimiento y justifica la denegación de la publicidad solicitada.

#### **II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### **Registro de Murcia nº 2.**

##### **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: IDENTIDAD DEL TRANSMITENTE.**

El juicio de identidad del vendedor, que alude además a que es quien adquirió en el título que consta inscrito, prevalece sobre las dudas expresadas por la registradora por no constar el DNI del actual titular registral en la inscripción.

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. Aun cuando la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente y entrar en el fondo del asunto si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso. En el presente caso la registradora ha expresado que «no existe la certeza de la identidad del vendedor con el titular registral», de acuerdo con el principio de tracto sucesivo, motivándolo en que en el folio registral no consta el documento nacional de identidad del transmitente. El único precepto que lo fundamenta, es, de forma lacónica, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. El defecto parece señalado de forma clara, pero una motivación así, que afecta de forma directa a la función del notario autorizante como identificador del compareciente, en la que se cuestiona su actuación, precisa de mayor fundamentación. La motivación no ha sido suficientemente expresiva de la razón que justifica la suspensión de la calificación en base a esa «falta de certeza», pero la notaria recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa.

En nuestra legislación la identificación de los comparecientes en los instru-



mentos públicos se encomienda al notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (cfr. artículo 23 de la Ley del Notariado). El registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante así determinada coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro. No es que en cualquier caso de discordancia, por ligera que ésta sea, deba acreditarse al registrador la identidad del otorgante, sino que, por el contrario, habida cuenta de la especial eficacia que la Ley atribuye a ese juicio notarial sobre dicha identidad y de los limitados medios que el registrador puede tomar en cuenta al realizar su calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sólo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente consistencia.

En el presente caso, la notaria autorizante no sólo ha dado fe de identificar al otorgante como vendedor, sino que le identifica –bajo su responsabilidad– como la misma persona que formalizó en el año 1978 la compraventa mediante la escritura que se reseña, coincidente con la que figura en los asientos registrales (teniendo en cuenta, al hacerlo, circunstancias determinantes de su debida identificación) y ha emitido no sólo un juicio de identidad de dicho señor sino también un juicio sobre su legitimación como vendedor para formalizar la venta de qué se trata. Y sobre tales juicios no puede prevalecer la afirmación de la registradora basada únicamente en que no consta el documento nacional de identidad del vendedor en el folio registral de la finca ni ha expresado la notaria que haya tenido a la vista el título de adquisición.

#### **II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### **Registro de Marbella nº 3.**

##### **NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: OBRA NUEVA PREVIA.**

No es posible asignar dicho número a la finca si en el Registro no constan las mismas habitaciones objeto del alquiler y mientras exista la cláusula estatutaria prohibitiva.

En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador, la correspondencia entre el número habitaciones que consta en la descripción registral de la finca y el número de habitaciones para que se solicita el número de registro único de alquiler, así como si tal arrendamiento vulnera la prohibición prevista en los estatutos de la propiedad horizontal.

En relación con el primero de los defectos, esto es, la existencia de discrepancias entre el número habitaciones que constan en la descripción registral de la finca (dos) y el número de habitaciones para que se solicita la asignación del número de registro único de alquiler (tres), hemos de partir de la finalidad que persigue dicha asignación: la identificación exacta de la unidad que pretende ser objeto de alquiler de corta duración.

En relación con el segundo de los defectos, para resolver el presente recurso debemos partir la prohibición contenida en las normas estatutarias inscritas en el



folio de la finca matriz el día 4 de octubre del año 1975, con anterioridad la obtención del título habilitante o licencia, la cual reza que: «Los apartamentos se destinarán necesariamente a vivienda, no pudiéndose dar uso distinto, ni ejercer por tanto en ellos, industria o comercio o profesión liberal u oficio alguno, así como les queda prohibido a los propietarios y ocupantes actividades dañosas para la finca, inmorales o insalubres y además se prohíbe: 1.º-Instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones». No es posible asignar el número de registro único de alquiler y practicar la correspondiente nota marginal en tanto no se modifique dicha prohibición estatutaria de conformidad con el régimen de mayorías previsto en el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, sin que sea bastante la autorización expresa de la comunidad de propietarios prevista en el artículo 7 de la misma norma, al ser la inscripción de la prohibición estatutaria (4 de octubre de 1975) previa a la obtención de la correspondiente licencia o título habilitante.

## **II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **Registro de Madrid nº 40.**

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO: CANCELACIÓN.**

Se analizan los requisitos y plazos para cancelar por caducidad una anotación de crédito refaccionario.

Con carácter previo, respecto de las alegaciones que hacen los recurrentes en su escrito acerca de si procedía o no la práctica de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario cuya cancelación ahora se ha solicitado, debe reiterarse la doctrina emanada por este Centro Directivo en relación con el objeto del recurso y si, en su caso, podría extenderse a asientos ya practicados.

Al contrario de lo que interpretan los recurrentes, esta Dirección General consideró en Resolución de 27 de abril de 2010, que al cómputo del plazo de las anotaciones preventivas establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria no se rige por lo dispuesto en el artículo 5 del Código Civil sino por lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento Hipotecario, que establece que los plazos señalados por días se computan por días hábiles excepto los establecidos para concursar registros o tomar posesión de los mismos, que se cuentan por días naturales. Este mismo criterio ha de aplicarse por tanto al plazo del artículo 92 de la Ley Hipotecaria, que en consecuencia debe computarse por días hábiles.

La calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Este 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.

En el supuesto de este expediente, debe tenerse en cuenta, como antes se ha expuesto, que del artículo 93 de la Ley Hipotecaria resulta que el acreedor refaccionario podrá pedir la conversión de su anotación preventiva en inscripción de hipoteca «si al expirar el término señalado en el artículo anterior [esto es, el plazo de sesenta días de concluida la obra objeto de la refacción del artículo 92] no estuviere aún pagado por completo de su crédito» y que de acuerdo con el artículo 95 de la Ley Hipotecaria, las cuestiones que se susciten entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario o sobre la constitución de la hipoteca se decidirán en juicio ordinario y que mientras éste se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos. De los asientos del Registro, del Libro Diario, resulta que se están tramitando estas cuestiones en procedimiento ordinario en el que por decreto de fecha 9 de abril de 2025 se admitió a trámite la demanda del acreedor contra el deudor. De ello resulta por tanto que ha de subsistir la anotación preventiva y que no es posible cancelarla.

Todo ello sin perjuicio de que, como se ha expuesto al examinar el primer defecto, no ha transcurrido aún el plazo previsto en el artículo 92 de la Ley Hipotecaria y de que, aun cuando no se ha indicado por el registrador en su nota, a pesar de que a la solicitud de cancelación se acompañe un certificado de fin de obra, en el Registro las obras a las que se refiere el crédito refaccionario continúan todavía en construcción.

## **II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **Registro de Montoro.**

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

No procede denegar la inscripción de una base gráfica sin consignar en la calificación la motivación suficiente.

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 mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa.

Desde un punto de vista formal, la nota de calificación es de parca fundamentación, pues no indica cual es la causa de la denegación, más allá que la mera oposición, pues siquiera se alude a la posible invasión de finca colindante, existiendo además otras circunstancias con las que el registrador podría haber apuntalado su juicio de identidad sobre la finca. Pero, el registrador estima las alegaciones del colindante, porque entiende acreditada su alegación, sin expresar por qué. El registrador tiene base suficiente para justificar sus dudas de identidad de modo objetivo, lo que no hace en la nota de calificación, declarando si, a su juicio, hay o no controversia,

como ha declarado reiteradamente esta Dirección General.

No cumpliendo la nota de calificación recurrida con los requisitos exigidos por la doctrina de esta Dirección General en cuanto a la inexistencia del juicio sobre las dudas de identidad de la finca, tanto desde el punto de vista jurídico, como objetivo, siendo dicha motivación necesaria, por aplicación del principio de prohibición de la indefensión, que resulta del artículo 24 de la Constitución, para que el recurrente pueda conocer el defecto alegado por la calificación en toda su extensión y preparar debidamente el recurso contra el defecto alegado, que ha de poder conocer en toda su extensión, la calificación recurrida no puede ser admitida.

#### **II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### **Registro de Estepa.**

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

No cabe alegar que los colindantes que ahora se oponen antes estaban de acuerdo sin acreditarlo.

Se constata que la escritura calificada, que incluye la representación gráfica en papel de las porciones segregadas y del resto, está otorgada por sí solo por el ahora recurrente, en su concepto de albacea contador-partidor de un causante y de apoderado del albacea contador-partidor de otro. Por tanto, no consta acreditada la afirmación que efectúa de que los ahora opositores hubieran consentido previamente, y menos consta aun que lo hubieran consentido en documento auténtico, las representaciones gráficas a cuya inscripción ahora se oponen. Por lo que esta alegación del recurrente ha de ser también desestimada, y todo ello sin prejuzgar ni analizar aquí, pues no resulta pertinente, cuál sea el alcance que hubiera hipotéticamente hubiera que reconocerse en el seno del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria a la doctrina de los actos propios alegada por el recurrente, ya que no concurre el presupuesto de hecho que se invoca.

#### **II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025).**

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

##### **HIPOTECA: ESCRITURA SUBSANATORIA.**

Se considera suficiente la escritura subsanatoria aportada.

El hecho de que haya sido resuelto el recurso interpuesto contra la primera calificación y la circunstancia de haber sido inscrita la escritura pendientes dicho recurso y el presente como consecuencia de dichas escrituras complementarias, no exige de la obligación de resolver la cuestión planteada en este expediente. Conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, según la redacción resultante de la modificación efectuada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legiti-

mados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso.

Hecha la anterior precisión, para resolver la cuestión de fondo planteada, debe tenerse en cuenta que la escritura complementaria objeto de la calificación impugnada no es, en puridad y frente a lo que expresa el registrador, de rectificación de la anterior, sino de mera aclaración de su contenido en el sentido de que la manifestación sobre el carácter habitual de la vivienda se realizó por la prestataria a los efectos de lo establecido en los artículos 21 y 129.2 de la Ley Hipotecaria, y no para cumplir con lo dispuesto en el artículo 1320 del Código Civil, algo que, por lo demás y como puso de manifiesto este Centro Directivo en la citada Resolución de 6 de junio de 2025, se infería ya claramente de la redacción de la escritura de préstamo hipotecario que se pretendía complementar.

## **II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025).**

**Registro de Sevilla nº 16.**

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

La no existencia de la nota marginal provoca una situación de indefensión a los titulares de cargas. posteriores.

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

Se incorpora al expediente acuerdo de letrado de la Administración de Justicia del Juzgado ante el que se siguió el procedimiento aclarando que, en efecto, consta en el expediente certificación registral en la que se advertía que no se había practicado la nota marginal prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que «no se encuentra incorporada a las actuaciones la certificación de dominio y cargas ex artículo 688.2 LEC». Como muy acertadamente apunta la registradora en su informe, en el presente caso, existen terceros poseedores de la finca, cuyo derecho consta inscrito en el Registro con posterioridad a la hipoteca y que no han sido parte en la ejecución, pues no se le ha practicado notificación alguna, ni pudieron conocer que la hipoteca se encontraba en ejecución ya que no se extendió la nota marginal del artículo 688. Estos terceros no han tenido la oportunidad de participar en la ejecución, lo que es un obstáculo calificable en base al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

**II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025).****Registro de Torrox.****DOCUMENTOS JUDICIALES EXTRANJEROS: APLICACIÓN DEL REGLAMENTO CE 2201/2003.**

Se reitera la doctrina sobre la calificación de documentos judiciales autorizados en países de la UE.

Es principio básico de nuestro derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo; en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente. Así lo establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, según el cual, para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos reales sobre inmuebles, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral (vid. el citado artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando una mitad de la finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad –y bajo la salvaguardia de los tribunales– a favor de persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria); o sin reflejarse tabularmente la cadena de transmisiones. La presunción *iuris tantum* de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular, o derivados de procedimientos judiciales o administrativos en que el mismo no haya tenido intervención.

El recurrente, centra su argumentación en la no inscripción de unas resoluciones judiciales que en modo alguno consta se hayan presentado al Registro; presentación que daría inicio al procedimiento registral y subsiguiente calificación. Así las cosas, con todo, las resoluciones judiciales que se citan en el recurso son claramente anteriores al vigente Reglamento (UE) de 2019, por lo que no cabría dudar de la aplicación al caso del citado Reglamento (UE) de 2003. El recurrente entiende que, por aplicación directa del Reglamento en cuestión no es exigible ninguna otra formalidad, de modo que la resolución judicial puede acceder directamente a los libros registrales; no obstante, hay que reiterar de nuevo que no consta presentación directa alguna de las resoluciones judiciales y solo su mención en la escritura calificada. Es decir, que pretende que la propia escritura calificada actúe de vehículo o mecanismo para la inscripción de las citadas resoluciones.

Este Centro Directivo ya tuvo ocasión de pronunciarse, en sus Resoluciones de 27 de julio de 2012 y 20 de junio de 2023, sobre la interpretación del citado Reglamento (CE) número 2201/2003 en relación con el acceso al Registro de la Propiedad de una resolución judicial de origen comunitario sobre declaración de divorcio de dos ciudadanos comunitarios, y que contiene disposiciones relativas el destino

de su patrimonio en España, fijando un cuerpo de doctrina que resulta plenamente aplicable al presente caso. Ese reconocimiento directo, en el sentido expresado, no opera de forma automática o «*ex lege*» (de ahí lo impropio de la denominación «reconocimiento automático»), en la medida en que lo que se dispensa es la exigencia de un procedimiento específicamente dirigido a la obtención de la declaración formal de reconocimiento de carácter autónomo, pero sin que ello se traduzca en una ausencia de control de la resolución judicial extranjera, sino en una articulación de los mecanismos de fiscalización más simplificados y sujetos a un régimen de causas tasadas de denegación.

Por lo tanto, el sistema de reconocimiento directo implantado por los instrumentos comunitarios permiten invocar directamente la resolución judicial extranjera ante el registrador español, sin necesidad de un procedimiento previo de reconocimiento a título principal, que es sustituido por el control incidental por parte del mismo registrador, en virtud del cual deberá determinar con carácter previo a autorizar el acceso al Registro español de la resolución extranjera si ésta reúne los requisitos necesarios para ser reconocida en España (requisitos externos, formales o de autenticidad, y requisitos internos relativos a la no concurrencia de los motivos de denegación antes señalados).

En definitiva, como se ha afirmado por la doctrina científica y por este Centro Directivo (cfr. Resolución de 20 de junio de 2013), la integración del control incidental de la resolución extranjera dentro de la calificación o juicio de legalidad que realiza el registrador, supone que éste deberá realizar tres operaciones sucesivas: primero, verificar que la resolución extranjera pueda ser subsumida en el ámbito de aplicación temporal, material y territorial del correspondiente instrumento comunitario, en este caso en el Reglamento 2201/2003, relativo a la competencia, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia matrimonial y de responsabilidad parental, como condición lógicamente necesaria para acogerse a su régimen privilegiado de eficacia transfronteriza; segunda, verificar que con arreglo a la normativa comunitaria la resolución extranjera puede ser reconocida y desplegar efectos en España como tal resolución judicial; y, tercero, determinar si, con arreglo a la legislación registral española, aquella resolución extranjera puede acceder a los libros del Registro. Ahora bien, la aplicación de la legislación interna en este punto deberá hacerse, como antes se ha indicado, sin anular el «efecto útil» del Reglamento comunitario.

## **II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **Registro de Dos Hermanas nº 3.**

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

No procede la inscripción de una base gráfica si se acreditan dudas justificadas sobre la posible invasión de otra.

La interrupción generalizada del suministro eléctrico en todo el territorio peninsular acaecida el 28 de abril de 2025, que ha afectado al normal funcionamien-



to de infraestructuras y comunicaciones entre otros, ha dado lugar a la declaración de emergencia de interés nacional en el territorio de diversas comunidades autónomas a través de sendas órdenes del Ministro del Interior (Órdenes INT/399/2025 e INT/400/2025, de 28 de abril). Consecuencia, además, de las circunstancias sobrevenidas por la interrupción generalizada del suministro eléctrico, por resolución de esta Dirección General se dispuso el cierre de todos los registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, a todos los efectos (debiendo quedar incluido, en consecuencia, el de la presentación en la oficina del escrito de interposición de recurso) los días 28, desde las 12 de mañana, y 29 de abril. Por lo tanto, debe concluirse que el recurso ha sido presentado dentro de plazo, por lo que procede entrar en el fondo de la cuestión debatida.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria. El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

En el concreto caso de este expediente, el registrador funda sus dudas en la alegación de los titulares registrales de la finca colindante por el sur, que muestran su total oposición a la inscripción pretendida por entender que se produce una invasión de su finca, identificando las concretas parcelas con las que se corresponde la finca de su propiedad, las cuáles quedan afectadas por la base gráfica propuesta, de tal modo que la superficie y delimitación gráfica atribuida a la registral 11.538 se hace a costa de la finca de su titularidad, de tal suerte que a través del informe de validación aportado lo que se pretende, en realidad, es crear una parcela catastral ficticia que se coordine con la citada finca, la cual carece de referencia catastral, no siendo siquiera coincidente la cabida inscrita en el Registro con aquélla que se atribuye a la finca a resultad de la base gráfica alternativa propuesta.

En el presente expediente tal afectación a parcelas catastrales colindantes no se produce porque la representación alternativa es aportada en un procedimiento de mejora de la precisión métrica o porque se considere que la cartografía catastral de una determinada parcela que se corresponde con una concreta finca, no se adecúa a la realidad, sino que, en principio, no existe parcela catastral que se corresponda con la registral 11.538, por lo que, tal como afirma el registrador en su calificación, en el presente caso la representación gráfica aportada implica una verdadera reordenación de terrenos y no un mero ajuste de delimitación respecto de la organización de la propiedad que resulta del parcelario catastral, el cual, goza, además, de una presunción de exactitud en cuanto a los datos físicos, derivada del artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por tanto, resulta evidente la existencia de una controversia latente respecto de la línea de separación entre fincas colindantes, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral.

## **II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OC-**



**TUBRE DE 2025).**

**Registro de Gandía nº 4.**

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

La cláusula que establece que los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase impide la concesión del NRU.

Se ha de partir de la letra e del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, según el cual se excluye del ámbito de su aplicación a «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística». Por ello, si bien el arrendamiento de vivienda puede considerarse como una actividad económica o comercial, no puede ser prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios, a diferencia del arrendamiento de vivienda para uso turístico. Y ello porque la legislación turística expresamente excluye de la consideración de viviendas para uso turístico el arrendamiento de vivienda, dada la exclusión de aplicación [artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos] a los alquileres turísticos.

Por lo expuesto, para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 13 de las normas estatutarias, que dispone: «Los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase». Constando inscrita una prohibición estatutaria como la analizada en el presente expediente, el otorgamiento de un número de registro único de alquiler de corta duración precisa la previa inscripción de la correspondiente modificación de los estatutos referidos, en virtud de escritura pública o resolución judicial, sin que sea suficiente la mera aportación del acta referido.

**II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025).**

**Registro de Gandía nº 4.**

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

La cláusula que establece que los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase impide la concesión del NRU.

Se ha de partir de la letra e del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, según el cual se excluye del ámbito de su aplicación a «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística».

Por ello, si bien el arrendamiento de vivienda puede considerarse como una actividad económica o comercial, no puede ser prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios, a diferencia del arrendamiento de vivienda para uso turístico. Y ello porque la legislación turística expresamente excluye de la consideración de viviendas para uso turístico el arrendamiento de vivienda, dada la exclusión de aplicación [artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos] a los alquileres turísticos.

Por lo expuesto, para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 13 de las normas estatutarias, que dispone: «Los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase». Constando inscrita una prohibición estatutaria como la analizada en el presente expediente, el otorgamiento de un número de registro único de alquiler de corta duración precisa la previa inscripción de la correspondiente modificación de los estatutos referidos, en virtud de escritura pública o resolución judicial, sin que sea suficiente la mera aportación del acta referido.

#### **II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### **Registro de Gandía nº 4.**

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

La cláusula que establece que los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase impide la concesión del NRUA.

Se ha de partir de la letra e del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, según el cual se excluye del ámbito de su aplicación a «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística». Por ello, si bien el arrendamiento de vivienda puede considerarse como una actividad económica o comercial, no puede ser prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios, a diferencia del arrendamiento de vivienda para uso turístico. Y ello porque la legislación turística expresamente excluye de la consideración de viviendas para uso turístico el arrendamiento de vivienda, dada la exclusión de aplicación [artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos] a los alquileres turísticos.

Por lo expuesto, para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 13 de las normas estatutarias, que dispone: «Los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase». Constando inscrita una prohibición estatutaria como la analizada en el presente expediente, el otorgamiento de un número de registro único de alquiler de corta duración precisa la previa inscripción de la correspondiente modificación de los estatutos referidos, en virtud de escritura pública o resolución judicial, sin que sea suficiente la mera aportación del acta referido.

**II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025).****Registro de Gandía nº 4.****NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

La cláusula que establece que los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase impide la concesión del NRU.

Se ha de partir de la letra e del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, según el cual se excluye del ámbito de su aplicación a «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística». Por ello, si bien el arrendamiento de vivienda puede considerarse como una actividad económica o comercial, no puede ser prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios, a diferencia del arrendamiento de vivienda para uso turístico. Y ello porque la legislación turística expresamente excluye de la consideración de viviendas para uso turístico el arrendamiento de vivienda, dada la exclusión de aplicación [artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos] a los alquileres turísticos.

Por lo expuesto, para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 13 de las normas estatutarias, que dispone: «Los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase». Constando inscrita una prohibición estatutaria como la analizada en el presente expediente, el otorgamiento de un número de registro único de alquiler de corta duración precisa la previa inscripción de la correspondiente modificación de los estatutos referidos, en virtud de escritura pública o resolución judicial, sin que sea suficiente la mera aportación del acta referido.

**II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025).****Registro de Gandía nº 4.****NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

La cláusula que establece que los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase impide la concesión del NRU.

Se ha de partir de la letra e del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el artículo 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, según el cual se excluye del ámbito de su aplicación a «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando

esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística». Por ello, si bien el arrendamiento de vivienda puede considerarse como una actividad económica o comercial, no puede ser prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios, a diferencia del arrendamiento de vivienda para uso turístico. Y ello porque la legislación turística expresamente excluye de la consideración de viviendas para uso turístico el arrendamiento de vivienda, dada la exclusión de aplicación [artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos] a los alquileres turísticos.

Por lo expuesto, para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 13 de las normas estatutarias, que dispone: «Los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase». Constando inscrita una prohibición estatutaria como la analizada en el presente expediente, el otorgamiento de un número de registro único de alquiler de corta duración precisa la previa inscripción de la correspondiente modificación de los estatutos referidos, en virtud de escritura pública o resolución judicial, sin que sea suficiente la mera aportación del acta referido.

#### **II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025).**

**Registro de Ribadeo-A Fonsagrada.**

**NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: TERMINACIÓN DE OBRA.**

Impide la concesión del NRUA el hecho de que no conste la previa terminación de obra.

Dado que el número de registro único de alquiler ha de permitir la identificación exacta del alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración, no es posible asignar dicho número a la finca en tanto no conste inscrita la terminación de la obra de –al menos– la unidad que pretende ser arrendada. En este sentido, debemos recordar la Resolución de este Centro Directivo de 29 de noviembre de 2017, entre otras, en la que se concretan los requisitos para declarar la terminación de obra de un elemento privativo integrado en una propiedad horizontal.

#### **II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025).**

**Registro de Málaga nº 12.**

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

La cláusula que establece prohíbe la actividad de hospedaje impide la concesión del NRUA.

Respecto al primero de los defectos impugnados, la resolución del presente recurso pasa por precisar el sentido y extensión del término «huéspedes» o «pensión». En especial, la actividad de «hospedaje», cuya prohibición se refleja en los estatutos de la comunidad. Ciertamente es que, en este caso, la regulación 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. Por ello, 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, cabría apostillar, en intensidad y extensión). La conclusión que se sigue de lo expuesto es que el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas. En consecuencia, debe confirmarse el primero de los defectos impugnados.

En cuanto al segundo defecto, notamos que tanto la instancia de solicitud de número de registro único de alquiler como la resolución de inscripción de su vivienda con fines turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía aparecen solicitadas por «(...)», que parece ser una comunidad de bienes integrada por los titulares de la finca objeto de este expediente, figura esta carente de personalidad jurídica y en principio no apta para ser titular registral de derechos inscritos. La resolución administrativa referida también aparece concedida a don E. J. R. A. Debe recordarse que el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, debe notarse que el recurso objeto del presente expediente, firmado por el referido don E. J. R. A. fue objeto de subsanación mediante autorización concedida a dicha persona por el titular registral, don J. M. E. R., mediante escrito con firma legitimada ante el registrador el día 30 de mayo de 2025. En dicho escrito, se autoriza a don E. J. R. A. a «realizar las gestiones necesarias para la inscripción de la citada vivienda en el registro único de alquileres de corta duración, así como para poder prestar conformidad o recurrir gubernativamente contra las notificaciones relacionadas con dicha solicitud de número de registro de alquileres de corta duración». Por lo tanto, si bien dicha documentación no pudo tenerse en cuenta por el registrador en su nota de calificación, por ser de fecha posterior a la misma, la amplitud de sus términos resultaría suficiente para considerar acreditada la representación, por parte de don E. J. R. A., de los titulares registrales, a los exclusivos efectos de la asignación del número de registro de alquiler ahora debatido, en caso de que se logre subsanar el primero defecto señalado mediante la correspondiente inscripción de modificación estatutaria.

## **II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **Registro de San Vicente de La Barquera-Potes.**

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

Para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en el presente caso, y asignar el correspondiente número de registro único de alquiler, es necesario tanto el documento acreditativo de presentación de la declaración responsable (artículo 5 del Decreto 225/2019), como el cumplimiento de los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal.

No puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar si el arrendamiento de corta duración turístico cumple con los requisitos exigidos por la legislación urbanística y sectorial aplicable para la asignación del número de registro

único de alquiler que habilitará su comercialización mediante plataformas en línea. En el presente caso, en cuanto a la calificación de los requisitos establecidos por la legislación urbanística y sectorial, hemos de partir de lo dispuesto por el artículo 5.1 del Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

En relación con la segundo de los defectos, la recurrente sostiene que el recibo de presentación de la declaración responsable ante la Dirección General de Turismo de Cantabria es título válido y apto para su subsanación a pesar de que ésta adolezca de defectos que el propio organismo autonómico pone de manifiesto en su comunicación. Sin embargo, esta afirmación no puede sostenerse.

La enumeración contenida en el artículo 4.2.27 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas en relación con los usos de hostelería tiene un carácter meramente ejemplificativo, sin ánimo de agotar todos los supuestos en los que puede concretarse tal uso. Prueba de ello es que la enumeración va precedida del término «como». Deben distinguirse los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro General de Empresas Turísticas de Cantabria, frente a la necesidad de cumplir las limitaciones establecidas por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican.

En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en el presente caso, y asignar el correspondiente número de registro único de alquiler, es necesario tanto el documento acreditativo de presentación de la declaración responsable (artículo 5 del Decreto 225/2019), como el cumplimiento de los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para los usos de hostelería (artículo 4.2.28 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas).

## **II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **Registro de Calafell.**

#### **REPACERLACIÓN URBANÍSTICA: REQUISITOS.**

Aportada la georrefrenciación de las fincas iniciales y resultantes y del resto no afectado, no cabe oponerse a la inscripción.

La técnica utilizada de remisión en una nota de calificación a otra anterior resulta del todo incorrecta por cuanto, presentado de nuevo un documento, debe realizarse una calificación íntegra del mismo sin remisiones a notas de calificación de asiento de presentación caducados conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis.2 de la Ley Hipotecaria.

Los defectos que alega el registrador de la Propiedad para suspender la inscripción de la reparcelación voluntaria y su subsanación son, en síntesis, que no se ha procedido a la determinación gráfica georreferenciada de la finca resto tras la



segregación y que no cabe la modificación de superficie de dicha finca resto tras la aprobación firme en vía administrativa del proyecto de reparcelación. La calificación registral no puede ser mantenida en ninguno de sus extremos. En cuanto al primer defecto, porque constan incorporados al expediente en formato GML las coordenadas de la finca resto y constan identificadas las parcelas catastrales que la integran, tal y como exigen los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria y la Resolución conjunta de la Dirección General de Catastro y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de septiembre de 2020.

En cuanto al segundo de los defectos, tiene razón el notario cuando en su informe alega la inexactitud de la nota de calificación que se refiere a la aportación de la finca 3.439 al proyecto de reparcelación por cuanto que no se aporta dicha finca, sino una porción de la misma, 10.050,51 metros cuadrados, que en ningún momento ha sido objeto de modificación. La modificación de superficie que ahora se pretende no altera en modo alguno el perímetro de la unidad de actuación que fue objeto de aprobación administrativa, por lo que dicha rectificación de superficie no debe ser objeto de nueva aprobación administrativa por el Ayuntamiento de Calafell.

## **II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025).**

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

#### **PACERLACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.**

De acuerdo con la legislación autonómica puede haber casos de venta de cuotas indivisas en los que sea exigible directamente licencia de parcelación.

En el caso de Andalucía, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, entró en vigor el 23 de diciembre de 2021. No obstante, puede decirse que la nueva ley, con alguna excepción, no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía, considerando como tal según su artículo 91.1: «a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares. b) En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.» La ley mantiene la norma prohibitiva de toda parcelación urbanística en suelo rústico, estableciendo, de modo idéntico al texto anterior, que se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos anteriores, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. No obstante, el apartado quinto señala ahora que la asignación de cuotas en proindiviso resultantes de transmisiones «*mortis causa*» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.



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

Por su parte, el artículo 139.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, desarrolla esta regulación contemplando un supuesto objetivo de negocio equiparado a la parcelación en el que la asignación de cuotas en proindiviso de una finca puede derivar en la existencia de diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble. En concreto, se equipara a la parcelación la transmisión «*inter vivos*» de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo rústico, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en el reglamento y en la ordenación territorial y urbanística vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, tal y como acaece en el presente supuesto fáctico.

Al tratarse de un acto «revelador» de una «posible» parcelación urbanística, la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su Reglamento someten estos actos a licencia urbanística municipal, que tendrá por finalidad, precisamente, comprobar la existencia o inexistencia de peligro de formación de nuevos asentamientos. La acreditación de la existencia de estos riesgos implicará la denegación de la licencia y, en su caso, el ejercicio de potestades en materia de disciplina urbanística. En caso contrario, la operación podrá ser autorizada en el correspondiente acto de licencia, que habrá de exigirse en todo caso por los notarios en garantía del principio de legalidad como presupuesto imprescindible para el otorgamiento de la escritura pública. No pueden compartirse las alegaciones del recurrente relativa a una vulneración de los principios de legalidad y tipicidad pues, como se ha expuesto, es la Ley autonómica aplicable, desarrollada reglamentariamente, la que, con fundamento en la legislación básica estatal, somete a control administrativo previo determinados negocios jurídicos en los que concurren concretos supuestos objetivos definidos por la propia norma.

Como ya se ha expuesto anteriormente, este Centro Directivo ha sostenido que pueden existir actos o negocios que presenten elementos indiciarios de parcelación que no se traten por la vía procedimental del artículo 79 citado, sino que dichos actos pueden someterse al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, en relación

al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos. Es lo ocurre en el caso de la legislación andaluza con el citado artículo 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, respecto a la transmisión de cuotas en proindiviso atendidas las circunstancias concurrentes y, para el suelo no urbanizable, el vigente Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en su artículo 139.2.

## **II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **Registro de Pineda de Mar.**

#### **RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DE FINCAS RESULTANTES DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA.**

El hecho de que una finca proceda de reparcelación no impide que se pueda inscribir su representación gráfica y rectificar así su superficie.

Como ha declarado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de diciembre de 2019, aunque la finca proceda de una reparcelación, debe admitirse la rectificación, sin cumplir las exigencias procedimentales de este procedimiento administrativo, cuando no exista duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación. En los historiales registrales de las fincas en cuestión, no consta, como debería, alusión alguna al archivo registral del plano de dicha finca de resultado.

En consecuencia, sentado lo anterior, no puede afirmarse otra cosa que la plena correspondencia entre la finca resultante de la operación de agrupación y la representación gráfica propuesta que, por tratarse de un supuesto de inscripción obligatoria de la base gráfica de la finca, se aporta junto con el título inscribible, determinando que una vez incorporada la representación gráfica a la inscripción, su consecuencia será que su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria.

## **II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **Registro de San Javier nº 1.**

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

La cláusula que establece prohíbe la actividad comercial de alojamiento de personas impide la concesión del NRUA.

Para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 15.5 de las normas estatutarias inscritas el 24 de enero de 2007, que dispone: «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 de alojamiento de personas, *timesharing*».

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 comercial de alojamiento de personas y la misma está expresamente prohibida.

#### **II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 9.**

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

El alquiler de corta duración no turístico resulta incompatible con la cláusula estatutaria que obliga a destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente» e impide la concesión del NRUA.

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 de alquiler 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, porque no pretenden satisfacer una necesidad «permanente», como exige el artículo 2.

En consecuencia, debe confirmarse el criterio del registrador, considerando que el alquiler de corta duración no turístico resulta incompatible con la cláusula estatutaria que obliga a destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente». La asignación del número de registro único de alquiler exige la previa modificación de los estatutos, con todos los requisitos establecidos por la normativa hipotecaria y sectorial aplicable.

#### **II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025).**

**Registro de Marbella nº 3.**

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

La cláusula que establece prohíbe ejercer en ninguna actividad comercial, industrial o profesional impide la concesión del NRUA.

En el supuesto que motiva el presente expediente, debe por tanto calificarse, como efectivamente ha hecho el registrador, la correspondencia entre el número habitaciones que consta en la descripción registral de la finca y el número de habitaciones para que se solicita el número de registro único de alquiler, así como si tal arrendamiento vulnera la prohibición prevista en el artículo 27 de los estatutos de la propiedad horizontal. La identificación de cada unidad de alojamiento con un número de registro no sólo pretende llevar a cabo una contabilización de las habitaciones turísticas ofertadas, sino también, como indica la Exposición de Motivos, «evitar que

puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz».

En relación con el segundo de los defectos, para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 27 de las normas estatutarias, que dispone: «Las viviendas de los edificios objeto del condominio podrán ser usadas por los propietarios, teniendo presente la configuración de Unidad residencial, siendo, exclusivamente su uso para viviendas.–No podrán ser utilizadas para ejercer en ellas ninguna actividad comercial, industrial o profesional», por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico.

## **II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **Registro de Castellón de la Plana nº 3.**

#### **PARCELACIÓN URBANÍSTICA: DIVISIÓN HORIZONTAL EN SUELO NO URBANIZABLE.**

En suelo no urbanizable, la constitución de propiedad horizontal y la división de fincas, incluyendo la división horizontal tumbada, están sujetas a las limitaciones de las unidades mínimas de cultivo y a la normativa urbanística específica de cada Comunidad Autónoma.

Podemos concluir que, en suelo no urbanizable, la constitución de propiedad horizontal y la división de fincas, incluyendo la división horizontal tumbada, están sujetas a las limitaciones de las unidades mínimas de cultivo y a la normativa urbanística específica de cada Comunidad Autónoma. En la Comunidad Valenciana, se establecen unidades mínimas de cultivo de 2,5 hectáreas para secano y 0,5 hectáreas para regadío, según el Decreto 217/1999. La venta de cuotas indivisas con adscripción del uso y disfrute exclusivo de una porción de terreno puede constituir un acto de parcelación, por la posibilidad de la formación de un núcleo de población. Y ello por la concepción amplia y finalista del término parcelación urbanística, que admite la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013, que alude junto a la división o segregación de una finca, a los supuestos de «enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva». Por tanto, no es solo que el acto que se inscribió en el año 1998 estaba sujeto a licencia, sino que, además, pudiera resultar nulo de pleno derecho, por haberse realizado contraviniendo la prohibición legal del artículo 24 de la Ley 19/1995, por aplicación del artículo 6.3 del Código Civil. En cualquier caso, excede del ámbito del recurso el enjuiciar la validez de un asiento practicado correspondiendo su conocimiento a los Tribunales –artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria–.

Debe distinguirse en el análisis el cumplimiento de la legislación urbanística en materia de obra nueva y el de la de ordenación territorial en materia de parcela-

ción. Respecto a la urbanística el registrador en ningún momento pone en duda en su nota de calificación la posible inscripción de la obra nueva toda vez que la declaración de obra nueva se realiza por el procedimiento de antigüedad tras la prescripción de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, pues el certificado del técnico acredita que su antigüedad es de entre unos 20 o 25 años. Respecto al cumplimiento de la legislación de ordenación territorial, debe determinarse si la constitución del régimen de propiedad horizontal que se pacta en la escritura está sujeto a licencia. En este caso es de aplicación la legislación vigente conforme a la fecha del otorgamiento de la escritura.

Tiene razón el registrador en que lo que hacen los otorgantes es cambiar la configuración jurídica de la finca que, de una cuota en condominio con adscripción del uso y disfrute exclusivo de una porción de terreno que se describe, se pasa a la configuración de 4 elementos privativos destinados a vivienda, susceptibles de aprovechamiento independiente y tráfico jurídico individualizado, cuyos titulares participen por iguales partes indivisas sobre el elemento común, que es el camino, que se describe de forma individualizada y se aporta una georreferenciación del mismo. Por ello, como dice el registrador en su nota de calificación: «se configuran parcelas de suelo como verdaderos elementos privativos, exclusivos y excluyentes, que implican de facto un fraccionamiento jurídico y funcional de la finca matriz. En definitiva, se crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad separada y se dota a los elementos independientes de tal autonomía que ha de entenderse que, no obstante, la denominación y configuración jurídica empleadas por las partes (división horizontal). nos encontramos, al menos a los efectos de la aplicación de la legislación urbanística, ante una verdadera división de terrenos constitutiva de un fraccionamiento que es una de las notas características de los conjuntos inmobiliarios privados, por lo que está justificada la exigencia de licencia como instrumento de control de la legalidad urbanística por parte de la Administración». Lo que realmente titula la escritura de 17 de febrero de 2025, independientemente del nombre que le den las partes, es constituir un complejo inmobiliario, como se ha dicho anteriormente, describiendo 4 elementos privativos a los que se abriría un folio registral electrónico independiente, con su cuota de participación, atribuyendo una cuota de participación distinta respecto de la finca elemento común destinado a camino. En conclusión, las partes han constituido un complejo inmobiliario, que requiere de licencia administrativa por aplicación de la legislación vigente actualmente.

En el presente caso, existen unos indicios que han de llevarnos a considerar que estamos ante un auténtico acto de parcelación sometido a licencia y no a la simple adecuación del contenido del Registro a la realidad jurídica extrarregistral. En primer lugar, la finca rústica, en suelo no urbanizable e indivisible, se divide horizontalmente en 4 elementos privativos. En segundo lugar, se hace una descripción de los elementos privativos que no se corresponde con las superficies de uso y disfrute exclusivo atribuidas a cada cuota. En tercer lugar, los estatutos de la comunidad de propietarios en el artículo 1 describe genéricamente, como elementos comunes, todos aquellos que ni por naturaleza o destino ni por su afectación estén puestos al servicio o en subordinación de alguna de las viviendas, remitiéndose genéricamente al artículo 396 del Código Civil y enumerándose como comunes el suelo y el vuelo y en especial la zona de paso común de acceso a los cuatro elementos privativos. En

el resto de los artículos estatutarios no se hace sino reforzar la autonomía de cada elemento privativo. En cuarto lugar, la georreferenciación alternativa incorporada a la escritura se compone de cinco georreferenciaciones, cuatro correspondientes a cada uno de los elementos privativos y una quinta referida al camino, con atribución de cuota distinta a la que resulta del régimen de propiedad horizontal.

## **II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **Registro de El Puerto de Santa María nº 2.**

#### **HIPOTECA EN FAVOR DE LA AEAT: NOVACIÓN UNILATERAL.**

La ampliación de la cantidad garantizada por una hipoteca unilateral de carácter tributario ya aceptada, sustitutiva de medidas cautelares, puede constituirse con carácter unilateral ya se configure como una ampliación novatoria de la hipoteca inscrita, cuando sea posible, ya se instrumentalice a través de una segunda hipoteca.

Respecto de la naturaleza de las hipotecas unilaterales y los requisitos de su novación, cuando su aceptación conste reflejada en el Registro de la Propiedad, ya ha tenido ocasión de pronunciarse este Centro Directivo en las Resoluciones de 16 de mayo de 2005 y 19 de octubre de 2022. Se impone el análisis de las circunstancias concurrentes en el presente expediente, especialmente la naturaleza jurídica de la novación de la hipoteca por ampliación del capital del préstamo o de la cantidad máxima garantizada, para determinar si en este caso es posible la inscripción solicitada.

En un principio, el criterio de esta Dirección General en el caso de ampliación del capital de una hipoteca inscrita, con fijación de nuevos tipos para los intereses ordinarios y los moratorios, era que tal ampliación no puede perjudicar a terceros, por lo que frente a éstos es como si existieran dos hipotecas: una, la inicial (que como preferente le perjudica), y otra, la resultante de la ampliación (que, como posterior que es a su derecho, no puede perjudicarle); y por exigencias del principio de especialidad, se exigía fijar con precisión las responsabilidades hipotecarias resultantes de la ampliación. Ahora bien, entre las partes se mantiene la obligación inicial (eso sí, ampliando su contenido u objeto), al no existir voluntad novatoria de la hipoteca primitiva. Posteriormente se matizó esta doctrina al señalar que no es posible pretender que, tras la ampliación del capital, la hipoteca funcione como una sola, incluso entre las partes, si no se establece un régimen uniforme y único para toda ella (singularmente, en relación con los intereses y la responsabilidad hipotecaria).

En el supuesto objeto de este expediente, concurren las circunstancias de no existir terceros posteriores a la inscripción de la primitiva hipoteca unilateral, de no haber tenido lugar amortización alguna, al tratarse de una hipoteca de máximo en garantía del resultado de un procedimiento penal por delito fiscal, y de existir un régimen uniforme para todo el capital asegurado; lo que cuadraría con la interpretación de la existencia de una voluntad novatoria de la hipoteca, que es la que refleja la escritura presentada a inscripción. En tal caso, y según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente expuesta, y, como modificación de una hipoteca unilateral inscrita, la novación escriturada requeriría el consentimiento simultáneo del acree-



dor. Ahora bien, el carácter ambivalente de la ampliación del capital, según las circunstancias concurrentes en cada caso, unida, por un lado, a la regulación tributaria de la materia de los medios de garantía sustitutivos de las medidas cautelares, que viene a configurarlo como otra garantía –hipoteca– suficiente (artículo 81.7.c) de la Ley General Tributaria), y, por otro lado, a que en la certificación administrativa de la concesión de la sustitución de las medidas cautelares se usan indistintamente los términos de «incremento de la actual hipoteca» e «hipoteca adicional», así como el carácter imperativo de la normativa fiscal para deudor; permite concluir que la ampliación de la cantidad garantizada por una hipoteca unilateral de carácter tributario ya aceptada, sustitutiva de medidas cautelares, puede constituirse con carácter unilateral ya se configure como una ampliación novatoria de la hipoteca inscrita, cuando sea posible, ya se instrumentalice a través de una segunda hipoteca.

#### **II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### **Registro de Torrox.**

##### **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO PREVIO.**

Estando una mitad de la finca transmitida inscrita (y bajo la salvaguardia de los tribunales) en el Registro de la Propiedad a favor de una persona distinta del transmitente y como principio básico registral, no podrá accederse a la inscripción del título calificado, sin que previamente se inscrita la transmisión pendiente de reflejar tabularmente.

Reducido el recurso a la negativa a la inscripción de una mitad indivisa de la finca transmitida, necesariamente ha de ser desestimado; sin que proceda analizar las alegaciones que en él se formulan en torno a la inscripción de determinadas resoluciones judiciales dictadas en el Reino Único, pues la argumentación de la calificación para nada tiene que ver con ellas. Y sí lo ineludible que es que la titularidad del transmitente conste debidamente reflejada en los libros del Registro en su totalidad (recuérdese que solo se ha denegado el acceso respecto de una mitad indivisa de la finca vendida y se ha inscrito en favor de la parte compradora la otra mitad). Para ello, sin duda e imperativamente, deberá acceder al Registro, con carácter previo, el título del vendedor pendiente de despacho (objeto también de recurso).

#### **II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### **Registro de Vélez-Málaga nº 3.**

##### **PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: SOLAPE CON UNA BASE GRÁFICA YA INSCRITA.**

No cabe inscribir una base gráfica si se comprueba que invade otra previamente inscrita.

Como señala el propio artículo 18, la calificación registral ha de atender, entre otros extremos, «a lo que resulte de los asientos del Registro», y mientras no caduque el asiento de presentación anterior no se puede conocer cuál sea la situación



registrar vigente resultante para cada finca. En el ámbito de la georreferenciación de fincas, tal principio de prioridad se traduce en la exigencia de comprobar si la georreferenciación pretendida por el segundo asiento de presentación se ve o no afectada, aunque sea en parte, por la pretendida por el primer asiento.

Será necesario culminar la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la registral 11.504, en el cual los colindantes interesados podrán formular las alegaciones que consideren procedentes; bien, proceder a la aportación de nueva base gráfica para la registral 41.688 que se ajuste a la georreferenciación propuesta para la registral 11.504, evitando así la existencia del solape advertido; o, incluso, que por los promotores de ambas inscripciones se llegue a un acuerdo sobre sus respectivas representaciones gráficas, fijando la línea de delimitación de ambas propiedades, bien a través del procedimiento de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, la posibilidad de acudir a un juicio declarativo (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria) o incluso a través de la conciliación registral regulada en el artículo 103.bis de la citada norma.

#### **II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### **Registro de Huelva nº 1.**

##### **PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.**

De acuerdo con la legislación autonómica puede haber casos de venta de cuotas indivisas en los que sea exigible directamente licencia de parcelación.

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

En el caso de la legislación andaluza, el artículo 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que «se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos

en los que, mediante (...) asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela (...) puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable» a los supuestos de parcelación urbanística, pero «sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación». Por su parte, el artículo 139.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, desarrolla esta regulación contemplando un supuesto objetivo de negocio equiparado a la parcelación en el que la asignación de cuotas en proindiviso de una finca puede derivar en la existencia de diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble.

En el caso del presente expediente, se analiza el caso de la compraventa otorgada por los titulares de dos fincas rústicas sitas en el término municipal de Gibraleón (Huelva) a tres compradores que las adquieren en la proporción de una tercera parte indivisa cada uno de ellos. Las fincas son de secano, colindantes, y cuentan con una superficie de 36 áreas y 89 centiáreas según título, según Catastro, 49 áreas y 46 centiáreas, la descrita en primer lugar, y con 1 hectárea, 74 áreas y 90 centiáreas, la segunda. En dicho municipio la unidad mínima de cultivo que se fija por resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales es, en secano, de 2,50 hectáreas y en regadío de 0,25 hectáreas.

Se observa que, en el presente caso, el resultado de dividir idealmente la superficie total de cada finca entre los distintos compradores en su respectiva proporción determina superficies teóricas inferiores a la unidad mínima de cultivo vigente. Por tanto, puede sostenerse que concurre el supuesto objetivo definido en la ley sustantiva aplicable para justificar la exigencia de previa intervención administrativa en los términos que se han expuesto en los fundamentos anteriores.

#### **II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### **Registro de Alcalá de Guadaíra nº 2.**

##### **PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: RATIFICACIÓN.**

No debe confundirse la ratificación, que no puede perjudicar a tercero, con la aportación al Registro de la ratificación ya otorgada antes de la fecha del asiento de presentación.

De acuerdo a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de mayo de 2013 que, como se verá a continuación, no hace sino reiterar otras anteriores, la ratificación posterior con entrada retrasada en el Registro de la Propiedad no puede perjudicar a los actos presentados con anterioridad de conformidad con el artículo 17 de la Ley Hipotecaria. La resolución de este Centro Directivo de 20 de septiembre de 2012 ya afirmó que incluso en los casos en que nuestro ordenamiento admite la ratificación de un negocio con eficacia retroactiva (v.gr. artículos 1259.2 y 1727.2 del Código Civil) tal eficacia se limita al ámbito de las partes contratantes, dejando fuera de la misma todo efecto perjudicial respecto de terceros. Así lo ha declarado nuestro Tribunal Supremo, entre otras, en su Sentencia de 12 de diciembre de 1989.

Supuesto distinto es aquél en que el documento primeramente presentado no puede inscribirse por adolecer de alguna deficiencia que lo impide como pueda ser la falta de tracto sucesivo en el supuesto del artículo 105 del Reglamento Hipotecario o la falta de acreditación de presentación al pago de impuestos. Como afirma la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de abril de 2016, los interesados podrán subsanar dicha deficiencia durante el periodo de vigencia del asiento de presentación conservando la preferencia alcanzada por este aun cuando con posterioridad se haya presentado otro título distinto compatible o no (artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 97, 111 y 432 del Reglamento Hipotecario).

En el supuesto que da lugar a la presente, esta es la situación que se ha producido. Autorizada la escritura de extinción del condominio el día 28 de septiembre de 2023 y ratificada la representación verbal por escritura de fecha 11 de octubre de 2023, produce todos los efectos propios del negocio realizado desde esta última fecha (artículos 1218 y 1261 del Código Civil). Desde ese momento no se trata de un negocio incompleto, sino de un negocio cuya documentación se integra por las dos escrituras públicas. Presentada la primera de ellas en el Registro de la Propiedad y ganada la prioridad registral en ese momento, la subsanación posterior del defecto observado de falta de consentimiento de una de las personas otorgantes se subsana mediante la aportación de la segunda. Y no puede hablarse ahora de ratificación en perjuicio de tercero, porque la ratificación se produjo con anterioridad a la presentación.

## **II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **Registro de San Javier nº 2.**

#### **NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: PROHIBICIONES DE DISPONER.**

La prohibición de disponer anotada no obsta a la asignación de un número registro de alquiler de corta duración a la finca.

El registrador emite nota de calificación negativa por constar anotada sobre la mitad indivisa de la finca una prohibición de disponer del Juzgado Central de Instrucción número 5 de Madrid. Sostiene el registrador que «toda vez que el Número de Registro de Alquiler se asigna por tiempo indefinido, y que una vez asignado se considera vigente en tanto no sea revocado, debe entenderse que el alquiler para el que se solicita dicho número de registro constituye un acto de disposición –y no un acto de mera administración–; por lo que tal acto resultaría afectado por la prohibición de disponer, que impediría el alquiler y, consiguientemente, la asignación del número de registro correspondiente».

Como señala la Resolución de 9 de enero de 2020, para determinar cuándo el arrendamiento es un acto de administración o de administración extraordinaria o de disposición, el Código Civil fija como criterio especialmente relevante el que atiene a su plazo de duración. Salvo que el arrendamiento, por su duración, o por sus concretas estipulaciones, exceda de la mera administración y pueda ser considerado acto de disposición o gravamen, algo que esa jurisprudencia había resuelto con base en el criterio del plazo de duración de seis años. Relacionando ahora la naturaleza

del arrendamiento con la de la prohibición de disponer, destacamos, según la mejor doctrina, que tales prohibiciones no excluyen «los actos de mera administración (percepción de frutos –incluso civiles mediante el arrendamiento del bien– y demás actos ordinarios de utilización y aprovechamiento)».

Es claro en todo caso que no debe confundirse la naturaleza jurídica del propio arrendamiento con la del número de registro de alquiler de corta duración, que no supone, per se, arrendamiento alguno, sino que implica que la finca o unidad alojativa ha superado un control íntegro de los requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración para su comercialización.

Por tanto, la asignación de número de registro único de alquiler simplemente garantiza que la unidad alojativa en cuestión reúne los requisitos para ser objeto de un arrendamiento de corta duración, pero no determina que dicho arrendamiento de corta duración vaya efectivamente a realizarse. En consecuencia, el criterio sostenido por el registrador no puede mantenerse: la prohibición de disponer anotada no obsta a la asignación de un número registro de alquiler de corta duración a la finca, que figurará como un dato descriptivo más de la misma.

#### **II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### **Registro de Don Benito.**

##### **PARCELACIÓN URBANÍSTICA: DIVISIÓN HORIZONTAL.**

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

Es la propia legislación sustantiva urbanística que resulte aplicable la que ha de establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «*prius*» respecto de su exigencia en sede registral. La norma sustantiva aplicable, en este caso, el artículo 148 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. Del precepto citados puede deducirse sin dificultad que, en general, la preceptiva licencia urbanística será exigible, en su caso, a efectos de inscripción, para los actos de parcelación, división o segregación.

La figura de la propiedad horizontal «tumbada» ha sido objeto de análisis en numerosas ocasiones por este Centro Directivo. Ciertamente, como ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo, la división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación que suponga la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación, ni tampoco de segregación u otros actos de división de terrenos, pues el régimen de propiedad horizontal que se configura en el artículo

396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo como primero de los elementos esenciales para que el propio régimen exista.

Sin embargo, en línea con las resoluciones judiciales antes citadas, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística. En el caso particular de este expediente cabe afirmar que la configuración jurídica adoptada supone constituir realmente dos entidades con autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí.

En conclusión, no cabe admitir el acceso al Registro bajo el régimen del artículo 28.4 de la Ley de Suelo estatal de la división horizontal tumbada que se formaliza en la escritura calificada, pues no se puede admitir en este caso la configuración registral independiente de los elementos privativos de la división horizontal sin la oportuna licencia por suponer una división de suelo y no resultar aplicable tal régimen de acceso registral a los actos afectantes al suelo, particularmente en el ámbito de la legislación urbanística extremeña, donde se requiere que se aporte dicha licencia o en todo caso la declaración municipal de su innecesariedad.

#### **II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).**

**Registro de Málaga nº 12.**

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

La cláusula que establece prohíbe destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión impide la concesión del NRUA.

El registrador señala que la finca para la que se solicita dicha asignación procede por división horizontal de la finca matriz 22.047, en cuyos estatutos inscritos consta que «se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión». El concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas.

#### **II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).**

**Registro de Málaga nº 12.**

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

La cláusula que establece prohíbe destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión impide la concesión del NRUA.

El registrador señala que la finca para la que se solicita dicha asignación procede por división horizontal de la finca matriz 22.047, en cuyos estatutos inscritos

consta que «se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión». El concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas.

#### **II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### **Registro de Guadarrama-Alpedrete.**

##### **PROPIEDAD HORIZONTAL: LIBRO DE ACTAS.**

La existencia de una nota marginal sobre la posible situación de irregularidad urbanística de la división horizontal no impide que se diligencie el libro de actas.

Es objeto de este expediente determinar si puede diligenciarse el libro de actas de una comunidad de propietarios cuando en los folios de los elementos independientes resultantes de la división horizontal figura practicada nota marginal en la que consta, en virtud de certificación librada por el secretario del Ayuntamiento de Guadarrama, con el visto bueno de la concejala delegada, que la Junta de Gobierno Local de dicha Corporación Municipal, acordó la apertura de expediente para la restauración de la legalidad urbanística en la vivienda sita en calle (...), debido a que el único uso admisible es el de vivienda unifamiliar, por lo que no se puede llevar a cabo una división horizontal en una vivienda unifamiliar que aumente el número de viviendas. La finca 2.704 del Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete fue dividida horizontalmente en virtud de su inscripción 15.<sup>a</sup>, de fecha 16 de febrero de 2006, pasando a constituir cuatro elementos independientes, fincas número 16.242 a 16.245.

Resulta con claridad la distinción que la Ley de Suelo hace entre los actos que han de hacerse constar en el Registro mediante anotación preventiva, y aquellos otros que pueden hacerse constar por nota marginal, con requisitos, efectos y plazos diversos. En este caso, sin embargo, no consta practicada anotación preventiva alguna, sino una nota marginal, lo cual es lógico, pues de la certificación en cuya virtud se practicó no resultaban las menciones exigidas por la normativa citada para practicar la anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística. Las notas marginales en materia de urbanismo carecen de efectos jurídicos, y cumplen una función de mera publicidad noticia, para dar a conocer la concreta situación urbanística de la finca o derecho al que se refieren y en una fecha concreta.

La mera indicación del acuerdo adoptado, por nota marginal de las fincas, tiene un efecto informativo, pero en ningún caso puede paralizar ni suspender el tráfico jurídico ni la práctica de asientos posteriores sobre las fincas afectadas. Y si no cierra el Registro a actos posteriores, mucho menos debe impedir la diligencia de un libro.

#### **II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).**



**Registro de Málaga nº 10.****INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.**

Las simples sospechas acerca de la realidad del negocio jurídico incorporado al documento fehaciente que acredita la adquisición anterior del ahora transmitente no pueden ni deben bastar para suspender la inscripción.

No supone una extralimitación competencial que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «*ad hoc*» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos. Pero este Centro Directivo, en Resolución de 11 de marzo de 2006, ya señaló que las simples sospechas acerca de la realidad del negocio jurídico incorporado al documento fehaciente que acredita la adquisición anterior del ahora transmitente no pueden ni deben bastar para suspender la inscripción.

Por la disolución de comunidad se causa en el Registro un asiento de inscripción sobre la totalidad del pleno dominio de la cosa adjudicada. Asumido lo anterior, y a fin de garantizar la objetividad del procedimiento inmatriculador, debe entenderse que lo relevante en estos supuestos es que el título inmatriculable no sea meramente declarativo, que el procedimiento cuente con la concordancia catastral y que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente para producir la inmatriculación. Por esta razón se consideró también como título apto a efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la aportación a la sociedad de gananciales (cfr. Resolución de 19 octubre de 2010), demostrando que caben títulos inmatriculadores en los que no se exige que la finca sea totalmente ajena.

Por otro lado, no hay duda del carácter de título público y adquisitivo de la escritura de aceptación de herencia, complementado con el título sucesorio, el testamento (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria) y demás documentación complementaria. En cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora aportante, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad, entre otras cosas, de evitar la creación de títulos instrumentales para la inmatriculación, se exige que la adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador.

De los documentos presentados a calificación no puede deducirse que se haya realizado en fraude de Ley. El hecho de que el título previo haya sido otorgado el mismo día que el título inmatriculador no es suficiente para destruir la presunción de veracidad que se deriva del mismo conforme al artículo 17 bis de la Ley del Notariado, máxime si se tiene presente la necesidad de que medie un año entre los respectivos títulos materiales de adquisición, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, a la que se ha hecho referencia en anteriores fundamentos.

**II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).****Registro de Salamanca nº 1.**

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

Para la asignación del número de registro de alquiler es necesario acreditar el cumplimiento de los requisitos administrativos exigidos, tanto por la legislación autonómica, como por la municipal.

No puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar si el arrendamiento de corta duración turístico cumple con los requisitos exigidos por la legislación urbanística y sectorial aplicable para la asignación del número de registro único de alquiler que habilitará su comercialización mediante plataformas en línea.

Es por ello que, tal y como ha reconocido el Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, debe distinguirse entre los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como es la inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León, frente a la necesidad de obtener la declaración de conformidad del Ayuntamiento derivada de la comprobación del cumplimiento de los requisitos exigibles por la normativa aplicable (artículo 15 de la Ordenanza). Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican.

En consecuencia, para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en el presente caso es necesaria tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 35.1 de Decreto 3/2017), como la obtención de la declaración de conformidad del Ayuntamiento de Salamanca derivada la correspondiente comunicación ambiental (artículos 15 de la Ordenanza Municipal y 42 y 43 del Decreto Legislativo 1/2015).

**II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).****Registro de Málaga nº 4.****NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: TITULARIDAD DE LA LICENCIA ADMINISTRATIVA.**

El hecho de que la vivienda respecto de la que se solicita la asignación del número de registro único de alquiler esté inscrita a nombre de persona distinta de quien figura como titular en el Registro de Turismo de Andalucía no impide dicha asignación.

Para resolver el presente expediente, debe determinarse si la asignación registral del número de registro único de alquiler requiere ineludiblemente que la licencia esté concedida a favor del actual titular registral de la finca y esta conste inscrita a su favor en el correspondiente Registro Turístico. Sin embargo, el análisis conjunto de la legislación autonómica, de la normativa de bases de régimen local y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo revelan que tal licencia no tiene naturaleza personal, sino real, y, por ello, su validez y eficacia no están vinculadas a las circunstancias personales del titular de la misma, sino a las características objetivas de la vivienda sobre la que recae.

En consecuencia, debe considerarse que la circunstancia de que la vivienda

respecto de la que se solicita la asignación del número de registro único de alquiler esté inscrita a nombre de persona distinta de quien figura como titular en el Registro de Turismo de Andalucía no impide dicha asignación.

## **II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **Registro de Madrid nº 27.**

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

La actividad de pisos turísticos en Madrid requiere licencia municipal, que no puede ser sustituida por una declaración responsable.

Se debate en este recurso la posibilidad de asignar, en la Comunidad Autónoma de Madrid, un número de registro de alquiler de corta duración turístico, aunque no se aporte licencia de uso turístico, sino solo declaración responsable. Entiende también la recurrente que el criterio restrictivo esgrimido en la calificación registral supone una alteración material del sistema de fuentes, al subordinar la eficacia de la normativa autonómica sectorial a una supuesta prevalencia del planeamiento urbanístico municipal, que no puede, ni siquiera a través de sus determinaciones sobre usos compatibles, vaciar de contenido una norma sectorial autonómica vigente y plenamente aplicable, salvo que la propia norma turística así lo disponga expresamente. Sin embargo, tal postura no resulta compatible con el criterio de esta Dirección General, ni tampoco con el sostenido por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid. 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.

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. 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.

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

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

#### **II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 28.**

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

No puede denegarse la asignación de NRUA a quien obtuvo la autorización administrativa días antes de que la junta de propietarios aprobase la cláusula estatutaria que prohíbe la actividad.

En el presente caso consta inscrita la prohibición de que «ningún inmueble del edificio podrá destinarse al uso o explotación de viviendas o apartamentos turísticos».

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, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid («a los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por CIVUT el documento emitido por técnico competente en el que, tras efectuar una comprobación in situ, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis de este Decreto»).

En consecuencia, debe considerarse que la prohibición estatutaria adoptada por la comunidad de propietarios no puede perjudicar derechos adquiridos con anterioridad, y, por lo tanto, no es obstáculo para la asignación del número de registro solicitado por la recurrente, quien obtuvo la correspondiente licencia y conformidad administrativa para el ejercicio de la actividad turística en la finca objeto de este expediente el día 23 de junio de 2022, esto es, cuatro días antes a la celebración de la junta extraordinaria de propietarios en la que se adoptó el acuerdo de prohibición de uso turístico.

#### **II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 28.**

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

No puede denegarse la asignación de NRUA a quien obtuvo la autorización administrativa días antes de que la junta de propietarios aprobase la cláusula estatutaria que prohíbe la actividad.

taria que prohíbe la actividad.

En el presente caso consta inscrita la prohibición de que «ningún inmueble del edificio podrá destinarse al uso o explotación de viviendas o apartamentos turísticos».

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, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid («a los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por CIVUT el documento emitido por técnico competente en el que, tras efectuar una comprobación *in situ*, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis de este Decreto»).

En consecuencia, debe considerarse que la prohibición estatutaria adoptada por la comunidad de propietarios no puede perjudicar derechos adquiridos con anterioridad, y, por lo tanto, no es obstáculo para la asignación del número de registro solicitado por la recurrente, quien obtuvo la correspondiente licencia y conformidad administrativa para el ejercicio de la actividad turística en la finca objeto de este expediente el día 23 de junio de 2022, esto es, cuatro días antes a la celebración de la junta extraordinaria de propietarios en la que se adoptó el acuerdo de prohibición de uso turístico.

## **II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 28.**

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

No puede denegarse la asignación de NRUA a quien obtuvo la autorización administrativa días antes de que la junta de propietarios aprobase la cláusula estatutaria que prohíbe la actividad.

En el presente caso consta inscrita la prohibición de que «ningún inmueble del edificio podrá destinarse al uso o explotación de viviendas o apartamentos turísticos».

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, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid («a los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por CIVUT el documento emitido por técnico competente en el que, tras efectuar una comprobación *in situ*, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis de este Decreto»).

En consecuencia, debe considerarse que la prohibición estatutaria adoptada por la comunidad de propietarios no puede perjudicar derechos adquiridos con an-

terioridad, y, por lo tanto, no es obstáculo para la asignación del número de registro solicitado por la recurrente, quien obtuvo la correspondiente licencia y conformidad administrativa para el ejercicio de la actividad turística en la finca objeto de este expediente el día 23 de junio de 2022, esto es, cuatro días antes a la celebración de la junta extraordinaria de propietarios en la que se adoptó el acuerdo de prohibición de uso turístico.

#### **II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### **Registro de Calp.**

##### **NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN EX ART. 7.3 LPH.**

Para eludir la exigencia de aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en defecto de previsión estatutaria al respecto, no basta con haber adquirido la vivienda con anterioridad al 3 de abril de 2025, sino que también se requiere cumplir los dos requisitos adicionales establecidos en la recién citada disposición adicional segunda, esto es, el uso turístico debe estar vigente en el momento de entrada en vigor de la Ley 1/2025.

Vista la normativa aplicable al presente recurso, su resolución exige precisar el ámbito temporal de aplicación del nuevo artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal. Este artículo determina que el propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el artículo 17.12 y resulta aplicable en defecto de previsión estatutaria prohibitiva del ejercicio de la actividad turística, pues, en este último caso no bastaría la referida aprobación expresa, sino que sería precisa la correspondiente modificación estatutaria que eliminase dicha prohibición. Ahora bien, aunque el citado artículo 7.3 entró en vigor, como ya se ha dicho, el 3 de abril de 2025, su aplicación retroactiva queda limitada, no por el último inciso del artículo 17.12 («estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos»), al que alude el recurrente en su escrito, sino por la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal. En efecto, esta disposición permite que «aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma».

En consecuencia, la interpretación que realiza el recurrente debe descartarse, de modo que para eludir la exigencia de aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en defecto de previsión estatutaria al respecto, no basta con haber adquirido la vivienda con anterioridad al 3 de abril de 2025, sino que también se requiere cumplir los dos requisitos adicionales establecidos en la recién citada disposición adicional segunda, esto es, el uso turístico debe estar vigente en el momento



de entrada en vigor de la Ley 1/2025. No nos encontramos ante una modificación estatutaria, sino legal: la exigencia de aprobación expresa de la comunidad deriva del nuevo régimen establecido en el artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal y no de los estatutos. Su publicidad, por lo tanto, es legal, y esta prevalece sobre la registral.

## **II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).**

**Registro de Madrid nº 27.**

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

No cabe asignar en NRUA a una finca identificada como local y constando una prohibición estatutaria.

El arrendamiento de corta duración, turístico o no turístico, 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 se trata de una necesidad «permanente» de vivienda, como expresamente exige el citado artículo 2. Ahora bien, ambos tipos de arrendamiento de corta duración, a pesar de quedar excluidos de la categoría de arrendamiento de vivienda a los efectos de dicho artículo 2, deben ejercerse en todo caso en una unidad alojativa destinada registralmente a vivienda, pues pretenden satisfacer una necesidad de residencia y por ello requieren que dicha unidad alojativa reúna las características de habitabilidad exigibles a una vivienda. Por este motivo, no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda sino el de local comercial.

Existiendo una cláusula estatutaria inscrita en el Registro de la Propiedad que prohíbe el destino a alquiler de uso turístico, y siendo la fecha de adopción de tal acuerdo anterior a la titulación administrativa [la resolución de la concesión de licencia por el Ayuntamiento de Madrid es de fecha 9 de octubre de 2024 y las comunicaciones de la Comunidad de Madrid acreditativas de la inscripción de la finca en el Registro de Empresas Turísticas son de fecha 6 de febrero de 2025], no es posible la asignación del Número de Registro de alquiler de Corta Duración, siendo necesario conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, la pertinente modificación de Estatutos». Si bien el recurrente sostiene que el acta que recoge el acuerdo de la comunidad de 30 de noviembre de 2023 no es válida para acreditar ninguna prohibición y nunca debería haberse elevado a escritura pública lo reflejado en ella ni mucho menos haberse aceptado su inscripción en el registro de la propiedad, esa posible nulidad, del acuerdo o de su inscripción, queda fuera del ámbito de este recurso.

Cuando se obtuvo la licencia administrativa por el recurrente (9 de octubre de 2024) resulta evidente que, en dicha fecha, el propietario ya tuvo o pudo tener conocimiento del contenido de la prohibición, pues esta se adoptó mediante acuerdo de fecha 30 de noviembre de 2023, elevado a público mediante escritura de fecha 27 de febrero de 2024, e inscrito con fecha 5 de abril de 2024, sin que en ningún caso pueda considerarse que el recurrente era entonces un tercero, pues la mención con-

tenida en el citado artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal respecto a los terceros solo es 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.

**II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).**

**Registro de Eivissa nº 2.**

**NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: SOLAR.**

No cabe asignar en NRUA a una finca identificada como solar.

En el presente supuesto el objeto de oferta y comercialización no es el solar (situación que consta en el Registro de la Propiedad) sino el alojamiento amueblado que va a ser objeto de alquiler de corta duración y que no consta inscrito. Por este motivo, dado que el número de registro único de alquiler ha de permitir la identificación exacta de la unidad objeto de arrendamiento, no es posible asignar dicho número a la finca en tanto no conste inscrita la obra nueva de la edificación que será objeto de comercialización.

**II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).**

**Registro de Jaca.**

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

No cabe asignar en NRUA si existe una cláusula estatutaria obstativa.

En el supuesto que motiva este recurso, la denegación tiene su base en una prohibición estatutaria respecto del ejercicio de la actividad de vivienda turística. Prohibición derivada de un acuerdo de junta adoptado con anterioridad a la concesión de la titulación administrativa alegada y aportada; razón por la cual la nota indica que se precisaría, conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, la pertinente modificación de estatutos.

Respecto de la eficacia del acuerdo adoptado por la comunidad (de la que el recurrente ya era partícipe, pues su escritura pública de adquisición data del año 2013, y continúa siéndolo), es evidente que surte plenos efectos para él; bien desde la fecha (8 de julio de 2020) de adopción del mismo, de haber asistido, bien desde la notificación posterior del acta de dicho acuerdo.

Con base a lo expuesto, cuando se obtuvo la licencia administrativa por el recurrente (15 de enero de 2021) resulta evidente que, en dicha fecha, el propietario ya tuvo o pudo tener conocimiento del contenido de la prohibición (adoptada en acuerdo de 8 de agosto de 2020), sin que en ningún caso pueda considerarse que el recurrente era entonces un tercero, dado que adquirió su finca independiente en el año 2013 y desde entonces forma parte de la comunidad de propietarios, tal y como analizamos a continuación. Por último, hay que reiterar –de nuevo– que una determi-

nada calificación administrativa no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente, ni tampoco la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024).

#### **II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### **Registro de Marbella nº 3.**

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

No cabe asignar en NRUa si existe una cláusula estatutaria obstativa.

El artículo 8 de las normas estatutarias, que dispone: «Asimismo las fincas procedentes de esta división horizontal no podrán dedicarse a almacén de sustancias explosivas, corrosivas o inflamables, ni ejercer en ellos industrias, comercios, escuelas, academias, ni en modo alguno cambiar su destino de vivienda a locales comerciales». 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 obtener dicha conclusión.

#### **II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### **Registro de Madrid nº 23.**

##### **NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL REVOCADO: CIERRE REGISTRAL.**

Queda así vedado el acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado.

El único defecto señalado por la registradora es que, constando el número de identificación fiscal de uno de los otorgantes como revocado, no procede la inscripción. El titular de un número de identificación fiscal revocado podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

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

Queda así vedado el acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado (vid., respecto de una venta extrajudicial derivada del ejercicio de la acción hipotecaria, la Resolución de este Centro Directivo de 29 de julio de 2022). Y, precisamente, habida cuenta de los términos en que se establece la prohibición, es aplicable, aunque en el momento del otorgamiento de la escritura estuviera vigente el número de identificación fiscal.

## **II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **Registro de Sevilla nº 10.**

#### **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL FRANCÉS: PUBLICIDAD.**

Para poder practicar la inscripción de la compraventa de cónyuges casados en régimen pactado en capitulaciones matrimoniales en Francia será necesario aportar acta o certificado de matrimonio donde conste su celebración y fecha.

Respecto del estado civil de los otorgantes de escrituras públicas que hayan de acceder al Registro de la Propiedad, debe distinguirse claramente entre aquellos casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante, es necesario acreditar documentalmente dicho estado, y aquellos otros en los cuales, por no darse tales circunstancias y tratarse sólo de completar la identificación de la persona ha de bastar la manifestación del interesado.

La determinación de la titularidad debe quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económicomrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico matrimonial aplicable al titular registral. Además, 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.

En el presente caso, la compradora manifiesta en la escritura que su estado civil es el de casada con don V. P. E. R. y que el régimen económico de su matrimonio es el de separación de bienes en virtud de capitulaciones nupciales otorgadas en Francia el día 5 de junio de 2024, expresándose en la escritura lo siguiente: «A tales efectos, me entrega documentación relativa a ese régimen. Y yo, el Notario, advierto expresamente que no se ha justificado la autenticidad de dicha documentación». Efectivamente, el principio de titulación pública consagrado en la legislación hipotecaria, (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 del Reglamento), veda el acceso al Registro de la Propiedad a documentos que no tengan tal carácter.

En cuanto a la exigencia de que, en su caso, estén anotadas las capitulaciones en el Registro correspondiente, es cierto que en nuestro ordenamiento el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige, en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro -y, por tanto, en el Registro de la Propiedad- produzcan los hechos que afecten al régimen económico-matrimonial, han de

expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil. En cuanto a su publicidad, en Francia no existe propiamente ningún Registro de regímenes matrimoniales o contratos matrimoniales, pero conforme al artículo 76 del Código Civil francés el acta o certificado de matrimonio debe contener la mención acerca de si los cónyuges han celebrado o no un contrato de matrimonio, indicando la fecha del contrato y el nombre y lugar de residencia del notario ante el que se ha otorgado, y en virtud de lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 1394, si el certificado de matrimonio indica que no se ha celebrado ningún contrato matrimonial, se entenderá, frente a terceros, que los cónyuges están casados bajo el régimen económico matrimonial supletorio de comunidad, a menos que, en los actos celebrados con estos terceros, declaren haber hecho un contrato matrimonial. De lo anterior resulta que, en este caso, para poder practicar la inscripción de la compraventa será necesario aportar acta o certificado de matrimonio donde conste su celebración y fecha (vid. Resolución de este Centro Directivo de 6 de noviembre de 2019).

## **II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **Registro de Madrid nº 4.**

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: OBRA EN UN ELEMENTO PRIVATIVO.**

Excediendo la obra del elemento privativo del ámbito propio y afectando a la configuración o elementos comunes, será necesario consentimiento de la comunidad.

Tratándose de un elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal, se admite la posibilidad de modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario. Pero la modificación en la descripción de un elemento privativo, si excede de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la ley a su propietario, no puede llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo de la junta de propietarios por la mayoría de éstos que en cada caso proceda de acuerdo con dicha ley (vid. artículos 5 y 17, apartados 4, 6 y 8, de la Ley sobre propiedad horizontal).

En el presente caso, la modificación que se pretende hacer constar en el Registro, con creación incluso de una terraza, excede del ámbito de las alteraciones permitidas según la norma estatutaria transcrita, y requiere el acuerdo de la junta de propietarios.

En relación con el segundo de los defectos expresados en su calificación por el registrador, este Centro Directivo ha puesto de manifiesto recientemente (vid. Resolución de 12 de febrero de 2025) que no es en absoluto indiferente o irrelevante la vía jurídica, de entre las ofrecidas en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por la que se solicite y obtenga eventualmente la inscripción registral de una edificación terminada. Por eso, es importante dejar claro, 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, que se ha notificado al Ayuntamiento para que éste dicte la resolución procedente sobre la situación urbanística de la edi-

ficación y las posibles limitaciones a que pueda sujetarse el derecho de propiedad y proceda a solicitar su constancia registral por nota marginal.

En el presente caso, es indudable que se ha optado por la vía del artículo 28, apartado 4, y se ha acreditado por alguno de los medios previstos en dicho precepto el transcurso del plazo de ejercicio de la acción de restablecimiento de legalidad respecto a las obras declaradas. Y, frente a lo que afirma el registrador en su calificación, no es aplicable la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción del cambio de uso o destino de fincas integradas en edificios ya declarados (vid. Resolución de 11 de junio de 2024, entre otras), pues esta doctrina se fundamenta en que, 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, es necesario exigir, como medio de prueba del carácter consolidado de ese cambio de uso o destino de la finca, el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística (vid. la reciente Resolución de 25 de junio de 2025).

## **II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **Registro de Tías.**

#### **HERENCIA: INSCRIPCIÓN EN FAVOR DEL EXECUTOR INGLES.**

Admitiendo la posibilidad de inscribir los bienes hereditarios en favor del excutor inglés, es necesario cumplir con las exigencias del derecho registral español.

Ante la gran dificultad y la necesidad de facilitar las sucesiones y, con ello, las inversiones de los ciudadanos británicos en países que, como España, tienen un sistema jurídico continental o latino, se introdujo en el citado Reglamento (EU) n.º650/2012 el actual artículo 29, dirigido a facilitar la coordinación entre ambos sistemas en cuanto a administración de la herencia.

Los ejecutores testamentarios y los administradores de la herencia conforme al Derecho inglés cuentan, como fiduciarios, con muy amplias facultades para gestionar y administrar los bienes hereditarios, enajenarlos o atribuir su propiedad o el rédito de su enajenación o explotación a los herederos. Una vez que se acredita la condición de «*executor*» a través del «*Grant of Probate*», aquel tiene como una de las facultades más características la administración y disposición de los bienes (sección 3 de la Wills Act de 1837, y secciones 8 y 32 y siguientes de la Administration of Estates Act de 1925) y en particular la asignación y atribución de los bienes hereditarios a las personas con derechos de cualquier tipo en dichos bienes, especialmente en la adjudicación a título hereditario.

Sentado lo anterior, debe admitirse en nuestro ordenamiento registral una inscripción en favor de estos ejecutores testamentarios, y el hecho de no ser preceptiva la inscripción en favor de ellos según el artículo 20 de la Ley Hipotecaria no excluye la posibilidad de su práctica. Al corresponder a los «*executors*» una auténtica titularidad (fiduciaria) no les resulta de aplicación la limitación establecida en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria al disponer que «no será necesaria la previa



inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes».

Ahora bien, es indudable que cualquiera que sea el título que se presente a inscripción éste debe reunir los requisitos establecidos en la normativa hipotecaria española por aplicación de las normas de conflicto del Código Civil que así lo establecen para los bienes inmuebles sitos en España. Debe exigirse que dicha inscripción se haga con plena sujeción a los principios registrales entre los que se encuentra el principio de especialidad o determinación registral (cfr. los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), conforme al cual todo derecho que acceda o pretenda acceder al Registro debe estar perfectamente diseñado y concretado en lo que a sus elementos personales y reales se refiere. Ello supone que deben quedar plena y perfectamente especificadas tanto la determinación de las cuotas sobre el bien adjudicado de forma que no permita duda la atribución del derecho a cada titular (artículo 54 del Reglamento Hipotecario) como las facultades de los titulares fiduciarios en orden a la administración y disposición de los bienes, sin que la expresión «en administración» que se contiene en la escritura de aceptación hereditaria permita entender cumplido este principio.

## II.B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

### II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 15 DE OCTUBRE DE 2025).

#### **HERENCIA: SUFICIENCIA DEL CERTIFICADO SUCESORIO ALEMÁN («ERBSCHHEIN»)**

Se trata de una sucesión internacional que, por razón de la fecha del fallecimiento del causante, se rige por el Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, y está sujeta, a causa de la residencia habitual del causante, al Derecho alemán. La Dirección revoca la calificación registral reiterando que el certificado sucesorio alemán («Erbschein») aportado al notario español es título apto para acreditar la condición de heredera, al ser emitido por un tribunal tras verificar la inexistencia de testamento mediante consulta al Registro Central alemán; no se requiere certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (u oficina equivalente) de Alemania ni título material distinto (ver R. 20.07.2015 y R. 26.10.2022).

[R. 23.07.2025 \(Notario Secundino-José García-Cueco Mascarós contra Registro de la Propiedad de Altea\)](#)

### II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 15 DE OCTUBRE DE 2025).

#### **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: PRECISIÓN RESPECTO A EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA MATRIZ**

Se trata de una escritura de segregación a la que el registrador objeta que

no queda suficientemente clara la ubicación de unas edificaciones existentes en la finca matriz, porque no puede precisarse si permanecen en la finca resto, en la finca segregada, o si han sido derruidas. Pero dice la Dirección que «la situación física de las edificaciones queda suficientemente determinada en el título presentado y en el historial registral de la finca, sin que sea exigible una manifestación adicional sobre la inexistencia de otras construcciones».

R. 24.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ávila-1)

### II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 15 DE OCTUBRE DE 2025).

**CRÉDITO REFACCIONARIO: NO PUEDE ANOTARSE UNA VEZ CONCLUIDA LA OBRA**

**CRÉDITO REFACCIONARIO: NO OBSTA PARA SU CALIFICACIÓN COMO TAL EL QUE SEA TAMBIÉN CRÉDITO PARTICIPATIVO**

«Se pretende la anotación preventiva de un crédito refaccionario que consiste en un préstamo participativo, sobre determinadas fincas registrales». La Dirección confirma el primer defecto, en el sentido de que no puede anotarse sobre las fincas cuya obra de refacción consta terminada, aunque no lo esté en las demás fincas (arts. 42.8 LH y 166.7 RH). En cambio, revoca el otro defecto señalado, que el crédito no puede tener la consideración de refaccionario al haberse pactado como crédito participativo; pues «el crédito será refaccionario o no en función de su objeto, sin que parezca que el hecho de que se haya instrumentado como un préstamo participativo altere esta calificación».

R. 24.07.2025 (Feral Iberia, SA, contra Registro de la Propiedad de Madrid-40)

### II.B.4. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).

**ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

Estas dos resoluciones tratan sobre el alquiler de corta duración y la concesión por el Registro de la Propiedad del correspondiente número de registro (RD. 1312/23.12.2024):

–La (1) confirma la denegación del número de registro único de alquiler turístico, dado que resulta de los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «los pisos se dedicarán exclusivamente a viviendas familiares de personas de reputación intachable».

–La (7) también, porque, «dado que el número de registro único ha de

permitir la identificación exacta de la unidad objeto de arrendamiento, no es posible asignar dicho número a la finca en tanto no conste inscrita la obra nueva de la edificación que será objeto de comercialización».

R. 24.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-4)

R. 24.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Roses-2)

#### **II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### **HERENCIA: PARTICIÓN DE HERENCIA NEERLANDESA REALIZADA POR ALBACEA**

Se trata de una escritura española, de herencia de un ciudadano neerlandés, otorgada por su viuda como albacea contadora partidora. Analizado el Derecho neerlandés (arts. 4:13, 4:132 y 4:171 del Código Civil neerlandés), la Dirección confirma que «no autoriza al albacea para realizar una partición contraria a lo ordenado por el causante en su testamento, y menos excluir por completo a uno de los herederos instituidos y llamados, tal y como ocurre en la escritura».

R. 24.07.2025 (Notaria María-Reyes Sánchez Moreno contra Registro de la Propiedad de Marbella-4)

#### **II.B.6. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

Estas dos 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 (3) la Dirección estima justificadas las dudas del registrador sobre identidad de la finca, porque los colindantes oponentes entendían que la representación gráfica propuesta supondría una invasión de su propiedad y, efectivamente, superpuesta la base gráfica del promotor sobre los planos georreferenciados aportados por los alegantes, se aprecia la invasión.

–En la (5) el registrador funda sus dudas en la alegación de un colindante catastral, que entiende que se produce una invasión de su finca, aportando al efecto informe de medición suscrito por ingeniero agrónomo. La Dirección recuerda su R. 23.02.2023, en el sentido de que «es conveniente que las alegaciones formuladas vayan acompañadas de un principio de prueba» y que «lo razonable es entender que venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. R. 14.11.2016, R. 25.10.2017 o R. 27.11.2018)». Pero en este caso resulta, del contraste de las coordenadas del promotor y del oponente, que no se produce la invasión de la finca colindante, sino que se pretende añadir una

porción de terreno hasta aumentar la superficie de la finca en un 400 %, con lo que «pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas». Además, «una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro, y, por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del art. 199 LH para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirla por otra, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada». Por tanto, aunque estima parcialmente el recurso en cuanto a la estimación de las alegaciones se refiere, también dice que «la inscripción de la representación gráfica propuesta precisaría de la inmatriculación de la porción colindante adicional que integra la finca, a través de cualquiera de los medios inmatriculadores regulados en la legislación hipotecaria».

R. 24.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Molina de Segura-2)

R. 24.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gèrgal)

#### II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).

**HERENCIA: DISCAPAZ ASISTIDO POR GUARDADORA DE HECHO UNA VEZ EXTINGUIDA LA PATRIA POTESTAD REHABILITADA**

**MENORES E INCAPACITADOS: DISCAPAZ ASISTIDO POR GUARDADORA DE HECHO UNA VEZ EXTINGUIDA LA PATRIA POTESTAD REHABILITADA**

Se trata de una escritura de herencia otorgada por una persona con discapacidad, asistida por su guardadora de hecho. El heredero había sido declarado incapaz, y su padre (el causante) ejercía la patria potestad rehabilitada, extinguida tras su fallecimiento. La registradora deniega la inscripción por considerar necesaria la revisión judicial de las medidas de apoyo. La Dirección General concluye que, extinguida la patria potestad rehabilitada, puede acudir directamente a la figura del guardador de hecho como medida de apoyo asistencial, y, dado que el heredero actúa asistido, no representado, y la herencia se rige por el Derecho civil catalán, goza ope legis del beneficio de inventario (art. 461-16 C.c.Cat.), por lo que no se precisa autorización judicial. Sin embargo, la escritura debe rectificarse para indicar que la aceptación se realiza a beneficio de inventario, o bien «en los términos del artículo 416-16 C.c.Cat. (que sería en realidad lo correcto)».

R. 24.07.2025 (Notario Manuel Lora-Tamayo Villaciers contra Registro de la Propiedad de La Seu d'Urgell)

#### II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO ES ANOTABLE LA DEMANDA EN QUE NO SE EJERCITA UNA ACCIÓN REAL**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE ANOTARSE EN EL**

**REGISTRO MERCANTIL LA QUE NO PUEDE ACABAR EN UNA SENTENCIA INSCRIBIBLE****ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE TOMARSE SIN MANDAMIENTO JUDICIAL**

La Dirección General reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (por ejemplo, R. 31.10.2024, R. 22.04.2025 y R. 04.06.2025). Esta vez en un caso en que por instancia privada se solicita «anotación preventiva o nota marginal» para hacer «constar los posibles derechos posesorios y la interposición de acciones legales por el demandante»; además de que el art. 5 LH excluye del Registro los títulos referentes hecho de poseer.

[R. 24.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de El Vendrell-1\)](#)

**II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).****INMATRICULACIÓN: ALEGACIONES INSUFICIENTES SOBRE INVASIÓN DE FINCA COLINDANTE****INMATRICULACIÓN: ANTIGÜEDAD DE UN AÑO DEL ANTEÍTULO**

El registrador suspende la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH por dos defectos: 1. Conforme al art. 199 LH, «se han formulado alegaciones por uno de los colindantes de la finca registral de referencia acompañando planos y fotografías aéreas para sustentar la invasión de la finca registral del alegante». Pero la Dirección desestima este defecto porque «quien formula oposición en concepto de causahabiente de los titulares de dicha finca, aunque está legitimado para hacerlo y aporta cierta documentación gráfica, no concreta en modo alguno cuál sea la porción o área a que se refiera la supuesta invasión, con lo que deja en indefensión al promotor de la inmatriculación». 2. «El título previo o antetítulo para inmatricular ha de ser título público adquisitivo, no puede ser documento privado dotado de fecha fehaciente [por liquidación del impuesto]». También se revoca, porque «es una escritura de elevación a público de un documento privado, sí que es título público adquisitivo»; ciertamente, la fecha fehaciente no es anterior en un año al título inmatriculable, pero esa cuestión no ha sido tratada en la calificación.

[R. 24.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera-2\)](#)

**II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2025).****PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITUD HA DE HACERSE POR LA SEDE ELECTRÓNICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES****PUBLICIDAD REGISTRAL: NO ESTÁ PERMITIDA LA EXHIBICIÓN DEL LIBRO REGISTRAL**

La Dirección confirma que es «procedente denegar la expedición de la publicidad registral solicitada cuando la petición, aun formalizada electrónicamente, se realiza a través del canal previsto para la presentación de documentos privados y no por el trámite específico habilitado en la sede electrónica para solicitudes de publicidad formal; resulta del art. 222 LH, modificado por la L. 11/2023, que el acceso debe hacerse mediante comunicación electrónica a través de la sede electrónica general gestionada y administrada por el Colegio de Registradores. «Respecto a la petición de consulta directa o exhibición del libro registral, debe reiterarse que la legislación vigente ha excluido la manifestación directa de los libros registrales» (art. 222 LH).

R. 24.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Roses-2)

**Observación gramatical:** La conjunción «o» se escribe sin acento; en otros tiempos la RAE llegó a recomendar su acentuación cuando aparecía entre cifras, para distinguirla del número cero, al que era muy parecida en las máquinas de escribir. Pero esa recomendación desapareció de la Ortografía de 2010 (de la RAE y de la Asociación de Academias de la Lengua Española); se explicaba que la moderna tipografía los distingue claramente, más redonda la letra y más alargado el número (O y 0), además de que la letra siempre va sola y no hay confusión con ella.

**II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).**

**TITULAR REGISTRAL: COINCIDENCIA CON EL COMPARECIENTE EN LA ESCRITURA A TRAVÉS DEL JUICIO NOTARIAL DE IDENTIDAD**

**DERECHO NOTARIAL: COINCIDENCIA DEL TITULAR REGISTRAL CON EL COMPARECIENTE A TRAVÉS DEL JUICIO NOTARIAL DE IDENTIDAD**

Se trata de una escritura de compraventa cuya inscripción suspende la registradora porque, «no constando el DNI del titular registral en el folio de la finca ni expresando el notario autorizante que haya tenido a la vista el título de adquisición, no existe la certeza de la identidad del vendedor con el titular registral». La Dirección considera correctamente formulado el juicio notarial de identidad y estima el recurso, pues el notario ha tenido en cuenta diversos datos (certificación catastral descriptiva y gráfica, certificación del secretario de la comunidad de propietarios, etc.), «sin que el hecho de que no haya afirmado expresamente en la escritura autorizada haber examinado el título de propiedad del vendedor (examen cuya omisión no impide la autorización de la escritura, como resulta del transcrito precepto reglamentario [art. 174 RN] que contempla la falta de presentación de dicho título) sea suficiente para que la registradora contradiga aquel juicio».

R. 24.07.2025 (Notario María-Pilar Berral Casas contra Registro de la Propiedad de Murcia-2)

**II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).**

**ARRENDAMIENTO: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE COR-**



**TA DURACIÓN****PROPIEDAD HORIZONTAL: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN****ARRENDAMIENTO: EN EL ALQUILER DE CORTA DURACIÓN, DISCREPANCIAS DESCRIPTIVAS**

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 dos motivos, que la Dirección confirma:

–Según los estatutos de la propiedad horizontal «los apartamentos se destinarán necesariamente a vivienda, no pudiéndose dar uso distinto, ni ejercer por tanto en ellos, industria o comercio o profesión liberal u oficio alguno...».

–«Discrepancias entre el número habitaciones que consta en la descripción registral de la finca y el número de habitaciones para que se solicita el número de registro único de alquiler de corta duración turístico»; pues la asignación del número persigue la finalidad de «identificación exacta de la unidad que pretende ser objeto de alquiler de corta duración».

R. 24.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Marbella-3)

**II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).****ANOTACIÓN PREVENTIVA POR CRÉDITO REFACCIONARIO: IMPROCEDENCIA DE CANCELACIÓN POR CADUCIDAD**

Se confirma la denegación de la cancelación por caducidad de unas anotaciones preventivas de crédito refaccionario, por dos motivos: 1. No ha transcurrido el plazo para la caducidad (art. 92 LH). 2. No puede cancelarse la anotación de crédito mientras se dirime en juicio ordinario la liquidación del propio crédito: «Según el art. 95 LH, la anotación de crédito refaccionario subsiste mientras existe pendiente un litigio judicial entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario o sobre la constitución de la hipoteca» (en virtud de la conversión prevista en el art. 92 LH).

R. 24.07.2025 (Quantum Villages, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-40)

**II.B.14. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).****GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

Estas dos 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 (4), denegada la inscripción por alegaciones en contra de la titular registral de otra finca, que entiende que la georreferenciación aportada invade la finca de su propiedad, y «no cumpliendo la nota de calificación recurrida con los requisitos exigidos por la doctrina de esta Dirección General en cuanto a la inexistencia del juicio sobre las dudas de identidad de la finca», se estima el recurso, «sin que ello suponga inscripción de la georreferenciación, sino reapertura del expediente, para que se aporte por todas las partes la documentación que sea necesaria, para que el registrador pueda determinar con carácter indubitado si existe un indicio de controversia que ha de resolverse por la vía del acuerdo o de resolución judicial».

–En la (5), se desestima el recurso, pues el recurrente alega que «los que han formulado oposición durante el procedimiento del art. 199 LH habrían ido contra sus actos propios al haber previamente consentido el cuaderno particional del que resulta la representación gráfica de las fincas a la que ahora se oponen»; pero en realidad la escritura a la que se refiere «está otorgada por sí solo por el ahora recurrente, en su concepto de albacea contador-partidor de un causante y de apoderado del albacea contador-partidor de otro».

[R. 24.07.2025 \(Comunidad de bienes Los Azules, C.B., contra Registro de la Propiedad de Montoro\)](#)

[R. 24.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Estepa\)](#)

## **II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025).**

***HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: POR PERSONA CASADA SOBRE «VIVIENDA HABITUAL»***

***VIVIENDA FAMILIAR: HIPOTECA POR PERSONA CASADA SOBRE «VIVIENDA HABITUAL»***

Se trata del mismo caso que fue objeto de la R. 06.06.2025, sobre una escritura de préstamo hipotecario concedido para «la construcción/rehabilitación sobre la finca hipotecada», sobre la que se declaraba simultáneamente obra nueva, en construcción, pese a que la propietaria declaraba que es su «vivienda habitual»; la Dirección estimó el recurso porque «se trata de una finca que, en el momento del otorgamiento de la escritura, no es apta para constituir vivienda habitual». Para lograr la inscripción, la prestataria hipotecante y su esposo habían otorgado otra escritura en la que decían que la manifestación sobre el carácter habitual de la vivienda realizada en la escritura de hipoteca se realizó por la prestataria «a los efectos de lo establecido en los arts. 21 y 129.2 LH, y no para cumplir con lo dispuesto en el art. 1320 C.c., [...] como declaración de propósito y no de realidad de la citada vivienda». El registrador entiende ahora que «no consta el consentimiento de la entidad prestamista a la rectificación documentada». Pero dice la Dirección que la segunda escritura no era de rectificación, «sino de mera aclaración de su contenido».

R. 28.07.2025 (Notario José-Ramón Castro Reina contra Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María-1)

**II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025).**

***HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE SI NO SE HA EXPEDIDO LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS***

La Dirección confirma que, presentado un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria, no pueden inscribirse si no consta practicada la nota marginal de haberse expedido la certificación de dominio y cargas prevista en el art. 688.2 LEC; pues la función de esta nota, «de dar conocimiento al que accede con posterioridad al Registro de la existencia la ejecución de la hipoteca, no se produce, por lo que los titulares posteriores de cargas y gravámenes se ven privados de la oportunidad de intervenir en la subasta o satisfacer el remate del crédito, o simplemente de buscar otras alternativas para defender su crédito»; en el caso concreto «existen terceros poseedores de la finca, cuyo derecho consta inscrito en el Registro con posterioridad a la hipoteca y que no han sido parte en la ejecución, pues no se le ha practicado notificación alguna [si son anteriores a la certificación], ni pudieron conocer que la hipoteca se encontraba en ejecución [si son posteriores]».

R. 28.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-16)

**II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE 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. 16.07.2025). En este caso se trata de la herencia de una finca inscrita por mitades a favor de la causante y su esposo, pero que, en acuerdo judicial de divorcio ante un tribunal británico, le fue adjudicada a ella; sin embargo, aunque se cita en la escritura, la sentencia no ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad; para la inscripción de la herencia será preciso que la resolución judicial sea inscrita, previa su presentación.

R. 28.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrox)

**II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE DE 2025).**

***GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH***

Reitera la doctrina de R. 23.05.2022 y otras, «que estiman 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 registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación; pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que 'queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia'. En este caso, la oposición del colindante en el expediente del art. 199 LH era por entender que había una invasión de su finca, y se basaba en la realidad catastral. Se confirma también que «la representación gráfica aportada implica una verdadera reordenación de terrenos y no un mero ajuste de delimitación respecto de la organización de la propiedad que resulta del parcelario catastral, el cual, goza, además, de una presunción de exactitud en cuanto a los datos físicos, derivada del art. 3 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario».

R. 28.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Dos Hermanas-3)

## II.B.19. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OCTUBRE 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, y reiterando la doctrina de otras resoluciones anteriores, porque según los estatutos de la propiedad horizontal «los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase». El recurrente alega que «existe un acuerdo adoptado en junta de propietarios, debidamente recogido en acta, en virtud del cual se aprueba el uso turístico de dichas viviendas» (estableciéndose una cuota superior en los gastos de comunidad). Pero dice la Dirección que el acta correspondiente a ese posible acuerdo «no se ha inscrito en los libros del Registro, ni siquiera ha sido objeto de presentación, ni se acompañó a la solicitud de inscripción, aportándose por primera vez junto con el recurso interpuesto», por lo que no puede tomarse en consideración (art. 326 LH); además de que, constando inscrita una prohibición estatutaria, sería necesaria «la previa inscripción de la correspondiente modificación de los estatutos referidos, en virtud de escritura pública o resolución judicial, sin que sea suficiente la mera aportación del acta referida».

R. 28.07.2025 (Planeo Spain, SL», contra Registro de la Propiedad de Gandía-4)

R. 28.07.2025 (Planeo Spain, SL», contra Registro de la Propiedad de Gandía-4)

R. 28.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gandía-4)

**II.B.20. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025).****ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN****PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

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):

–Las (1), (2) y (3) confirman la denegación del número de registro, dado que resulta de los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «los pisos se destinarán a vivienda y no podrán instalarse en ellos servicios o industrias de ninguna clase».

–La (4), también, por figurar la finca matriz en el Registro como «en construcción»: «La asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la terminación de la obra».

–La (5), igualmente, por constar en los estatutos que «se prohíbe especialmente a los propietarios de viviendas: destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión»; dice la Dirección que «el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico». Además, tanto la instancia como la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía aparecen solicitadas por una comunidad de bienes, «figura esta carente de personalidad jurídica y en principio no apta para ser titular registral de derechos inscritos».

–La (6), también, «por no cumplir la finca con los requisitos exigidos por la normativa urbanística de Comillas para los usos de hostelería y no acreditarse la presentación de declaración responsable ante la Dirección General de Turismo de Cantabria. [...] Es necesario tanto el documento acreditativo de presentación de la declaración responsable (art. 5 D. 225/28.11.2019 [por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria]), como el cumplimiento de los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para los usos de hostelería (art. 4.2.28 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas)».

R. 28.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gandía-4)

R. 28.07.2025 (Planeo Spain, SL, contra Registro de la Propiedad de Gandía-4)

R. 28.07.2025 (Planeo Spain, SL, contra Registro de la Propiedad de Gandía-4)

R. 28.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ribadeo-A

Fonsagrada)

R. 28.07.2025 (Comunidad de bienes contra Registro de la Propiedad de Málaga-12)

R. 28.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes)

## **II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025).**

### ***DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: DETERMINACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA DE LA FINCA RESTO***

### ***URBANISMO: MODIFICACIÓN DE PARTE DE UNA FINCA REPARCELADA QUE NO FUE OBJETO DE APORTACIÓN***

Se trata de una escritura subsanación de escritura de reparcelación. El registrador señala dos defectos: 1. «No se ha procedido a la determinación gráfica georreferenciada de la finca resto tras la segregación». Lo revoca la Dirección porque «constan incorporadas al expediente en formato GML las coordenadas de la finca resto y constan identificadas las parcelas catastrales que la integran, tal y como exigen los arts. 9, 10 y 199 LH y la Res. conjunta DGSJFP y Dirección General del Catastro 23.09.2020; [...] lo procedente es iniciar el expediente previsto en el art. 199 LH y, a resultas del mismo, determinar o no la inscripción de la rectificación y la base gráfica de la finca matriz». 2. «No cabe la modificación de superficie de dicha finca resto tras la aprobación firme en vía administrativa del proyecto de reparcelación». También se revoca, porque «no se aporta dicha finca, sino una porción de la misma, 10.050,51 metros cuadrados, que en ningún momento ha sido objeto de modificación. La modificación de superficie que ahora se pretende no altera en modo alguno el perímetro de la unidad de actuación que fue objeto de aprobación administrativa, por lo que dicha rectificación de superficie no debe ser objeto de nueva aprobación administrativa».

R. 28.07.2025 (Notario Antonio-Ángel Longo Martínez contra Registro de la Propiedad de Calafell)

## **II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025).**

### ***DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN EN ANDALUCÍA***

Se trata de una escritura de compraventa de cuotas indivisas de una finca rústica. La Dirección reitera la doctrina de la R. 10.06.2025 y confirma la negativa del registrador, ya que la normativa andaluza presume la parcelación urbanística «cuando a cada uno de los titulares corresponda 'teóricamente' una parte de superficie inferior a la establecida como parcela mínima edificable o divisible»; como ese es el caso, «requiere aportar la correspondiente licencia municipal conforme a la nor-



mativa sustantiva» (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. 28.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera-2\)](#)

## **II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **GEORREFERENCIACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA DE UNA FINCA PROCEDENTE DE REPARCELACIÓN**

Se trata de una escritura de agrupación a la que incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca resultante de la agrupación. La registradora objeta que la suma matemática de la superficie de las fincas inscritas no coincide con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica y, como las fincas han sido creadas por expediente administrativo de reorganización de la propiedad, sería necesaria una previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente o una certificación de alineación de rasantes. La Dirección estima el recurso y reitera la doctrina de la R. 15.06.2020, en el sentido de que no es necesaria la modificación del título administrativo de reorganización de la propiedad, «pues no ha sido puesto de manifiesto por la registradora una alteración de la geometría de la finca, según resulta de los planos de la reparcelación, que deben constar archivados en el Registro», ni consta que haya habido un procedimiento de alineación.

[R. 29.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Pineda de Mar\)](#)

## **II.B.24. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

### **PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

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). Y confirman la negativa a la concesión: La (2), porque los estatutos de la propiedad horizontal prohíben «el ejercicio de cualquier actividad comercial de alojamiento de personas, timesharing». En los de la (4) «las viviendas se destinarán exclusivamente a domicilio permanente». Y para la (5) «las viviendas «no podrán ser utilizadas para ejercer en ellas ninguna actividad comercial, industrial o profesional».

[R. 29.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de San Javier-1\)](#)

[R. 29.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-9\)](#)

[R. 29.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Marbella-3\)](#)

**II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025).****URBANISMO: NECESIDAD DE LICENCIA PARA ACTOS DE PARCELACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE**

Se trata de una escritura en la que los titulares pro indiviso de una finca en suelo no urbanizable declaran una obra nueva y su división en propiedad horizontal. La Dirección confirma que «será preceptivo el correspondiente acto de conformidad o aprobación administrativa a la parcelación resultante para posibilitar la adecuación de la realidad registral a la extrarregistral en el caso de que sea procedente –cfr. art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana–»; y sin que obste la posible antigüedad de la situación, puesto que el art. 255.6 D. del Consell 1/18.06.2021, dispone que el plazo de prescripción de 15 años para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida por la parcelación, sin acreditar el otorgamiento de la licencia, no será de aplicación sobre suelo no urbanizable.

[R. 29.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana-3\)](#)

**II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).****HIPOTECA: HIPOTECA UNILATERAL: AMPLIACIÓN DE LA YA ACEPTADA**

Se trata de una escritura de ampliación/novación de una hipoteca unilateral a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, otorgada por el deudor, constando en el Registro la aceptación, pero sin terceros posteriores. La Dirección reitera que la hipoteca unilateral aceptada se somete a las reglas generales de las hipotecas y, por tanto, cualquier modificación de requiere el consentimiento del acreedor. Sin embargo, para el caso concreto, dice que «la ampliación de la cantidad garantizada por una hipoteca unilateral de carácter tributario ya aceptada, sustitutiva de medidas cautelares, puede constituirse con carácter unilateral, ya se configure como una ampliación novatoria de la hipoteca inscrita, cuando sea posible, ya se instrumentalice a través de una segunda hipoteca».

[R. 29.07.2025 \(Notario Íñigo Fernández de Córdoba Claros contra Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María-2\)](#)

La resolución se refiere al caso concreto, una hipoteca unilateral de carácter tributario; pero su doctrina parece aplicable a cualquier hipoteca unilateral: la primitiva hipoteca aceptada funcionaría como bilateral y la ampliación como unilateral; si bien con el requisito para la ampliación de que no haya terceros posteriores, pues entonces no cabría ampliar la responsabilidad con una ampliación novatoria de la hipoteca inscrita, sino con una segunda hipoteca, que es la alternativa que contempla la Dirección.

**II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE 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. 28.07.2025). En este caso, el transmitente en la escritura presentada no había inscrito su propio título de adquisición.

R. 29.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrox)

**II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).****GEORREFERENCIACIÓN: DENEGACIÓN CUANDO ESTÁ EN TRAMITACIÓN OTRA INCOMPATIBLE**

Solicitada por instancia privada la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de la descripción de una finca, el registrador, a través de la aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas registrales, constata la existencia de un solape con otra base gráfica cuya inscripción está en trámite. Dice la Dirección que si, como resulta del art. 199 LH, el registrador debe denegar la inscripción de una identificación gráfica de finca cuando coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita, también debe suspender esa inscripción cuando la inscripción de la base gráfica incompatible está en tramitación a través del expediente del art. 199 LH, en el que el ahora recurrente podrá alegar lo que estime conveniente; es consecuencia lógica del principio de prioridad del art. 17 LH.

R. 29.07.2025 (Davo y Asociados Abogados, S.L.P., y particular contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga-3)

**II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).****DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN EN ANDALUCÍA**

Se trata de una escritura de compraventa de finca rústica a tres personas, que la compren por terceras partes indivisas. La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (R. 10.06.2025 y R. 28.07.2025) en el sentido de que la normativa andaluza presume la parcelación urbanística de suelo no urbanizable «cuando a cada uno de los titulares corresponda 'teóricamente' una parte de superficie inferior a la establecida como parcela mínima edificable o divisible»; como ese es el caso, «requiere aportar la correspondiente licencia municipal conforme a la normativa sustantiva» (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), licencia que no puede sustituirse, como pretende el recurrente, por la autorización militar prevista (a otros efectos) en la disp. adic. 2 RDLeg. 7/30.10.2015.

R. 29.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Huelva-1)

**II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).****PRINCIPIO DE PRIORIDAD: PRIORIDAD DEL TÍTULO DEFECTUOSO GANADA POR EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN****ASIENTO DE PRESENTACIÓN: PRIORIDAD GANADA PARA EL TÍTULO DEFECTUOSO****REPRESENTACIÓN: EFECTOS DE LA RATIFICACIÓN EN PERJUICIO DE TERCERO**

Presentada una escritura de disolución de comunidad, se suspende su inscripción porque uno de los comuneros está representado verbalmente, sin justificarse su representación; vigente el asiento de presentación, se presenta la escritura de ratificación. El registrador suspende la inscripción porque en el ínterin se ha presentado mandamiento de embargo contra otro de los comuneros. La Dirección estima el recurso, porque la ratificación produce todos los efectos desde su fecha (arts. 1218 y 1261 C.c.), y ya no se trata de un negocio incompleto, sino de un negocio cuya documentación se integra por dos escrituras: la presentación de la segunda subsana el defecto de la primera, sin pérdida de prioridad; «y no puede hablarse ahora de ratificación en perjuicio de tercero, porque la ratificación se produjo con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad del título incompatible o contradictorio, aunque se haya presentado con posterioridad».

[R. 29.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira-2\)](#)

**II.B.31. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).****ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN****PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN****PROHIBICIÓN DE DISPONER: NO OBSTA A LA CONCESIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN**

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):

–En la (6) el registrador denegaba la concesión del número de registro por constar anotada una prohibición de disponer ordenada en causa penal. Pero la Dirección estima el recurso: por una parte, tales prohibiciones no excluyen «los actos de mera administración (percepción de frutos –incluso civiles mediante el arrendamiento del bien– y demás actos ordinarios de utilización y aprovechamiento)»; y por otra, la asignación del número «simplemente garantiza que la unidad alojativa en

cuestión reúne los requisitos para ser objeto de un arrendamiento de corta duración, pero no determina que dicho arrendamiento de corta duración vaya efectivamente a realizarse».

Las (8) y (9) confirman la negativa a la concesión porque los estatutos de la propiedad horizontal prohíben «destinar los pisos a casas de huéspedes o pensión».

R. 29.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Javier-2)

R. 29.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Málaga-12)

R. 29.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Málaga-12)

## **II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).**

### ***DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN EN EXTREMADURA***

Se pretende inscribir una obra nueva y una división horizontal tumbada en finca rústica, creando dos elementos con uso independiente y describiéndose las partes susceptibles de aprovechamiento independiente como dos fincas. La Dirección confirma la denegación de la inscripción por entender que existe una división de terreno sin licencia urbanística y que falta también la licencia para constituir el régimen de propiedad horizontal, o declaración administrativa de innecesariedad (art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y art. 148 L. 11/21.12.2018 de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura) para actos de segregación, parcelación o aumento de elementos independientes.

R. 29.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Don Benito)

## **II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).**

### ***PROPIEDAD HORIZONTAL: LA NOTA URBANÍSTICA NO IMPIDE LA LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS***

La nota urbanística de apertura de expediente para la restauración de la legalidad urbanística (por división en propiedad horizontal de una vivienda unifamiliar) no impide la legalización del libro de actas de la comunidad; «la mera indicación del acuerdo adoptado, por nota marginal de las fincas, tiene un efecto informativo, pero en ningún caso puede paralizar ni suspender el tráfico jurídico ni la práctica de asientos posteriores sobre las fincas afectadas; [...] mucho menos debe impedir la diligencia de un libro de actas que resulta indispensable para el funcionamiento de la comunidad, sin perjuicio de que, una vez finalizado el expediente de reposición de la legalidad urbanística en el que hayan tenido participación los titulares de las fincas afectadas, se ordene la anulación de la constitución del régimen de propiedad horizontal y consiguiente cancelación de las inscripciones derivadas del mismo».

R. 29.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Guadarrama-

Alpedrete)

#### **II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### ***INMATRICULACIÓN: DOBLE TÍTULO DE HERENCIA Y DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD (ART. 205 LH)***

Para obtener la inmatriculación por el sistema de doble título del art. 205 LH se presentan una escritura de herencia con adjudicación pro indiviso de una finca y otra escritura de disolución de la comunidad así formada, otorgadas ambas el mismo día. El registrador deniega la inmatriculación por apreciar la instrumentalidad de la operación diseñada y la creación «ad hoc» de la titulación. Pero dice la Dirección que «de los documentos presentados a calificación no puede deducirse que se haya realizado en fraude de ley; el hecho de que el título previo haya sido otorgado el mismo día que el título inmatriculador no es suficiente para destruir la presunción de veracidad que se deriva del mismo conforme al art. 17 bis LN, máxime si se tiene presente la necesidad de que medie un año entre los respectivos títulos materiales de adquisición».

[R. 29.07.2025 \(Notario Antonio-Jesús Lainez Casado de Amezúa contra Registro de la Propiedad de Málaga-10\)](#)

Puede verse un caso similar en R. 12.09.2024.

#### **II.B.35. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).**

##### ***ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN***

##### ***PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN***

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):

–En la (1) se confirma la negativa por no aportarse declaración de conformidad del Ayuntamiento de Salamanca (arts. 15 Ordenanza Municipal 31.07.2024 y 42 y 43 DLeg. 1/2015, Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León).

–En la (2) la negativa registral era porque la vivienda respecto de la que se solicita la mencionada asignación está inscrita a nombre de persona distinta de quien figura como titular en el Registro de Turismo de Andalucía; pero la Dirección la revoca porque esa circunstancia no impide la asignación (cita la S. 27.06.1994).

–En la (3) se confirma la negativa por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid (art. 9.2.a.5.1 RD 1312/2024).



–En las (4), (5), (6) y (7), por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «ningún inmueble del edificio podrá destinarse al uso o explotación de viviendas o apartamentos turísticos».

–En la (8), por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios, al haber obtenido la licencia de uso turístico con posterioridad al día 3 de abril de 2025 (redacción del art. 17.12 LPH: mayoría de 3/5 partes de los propietarios que representen las 3/5 partes de las cuotas de participación).

–En la (9), por constar en el Registro el uso de la finca como «local» y disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que se prohíbe el uso de las oficinas y locales para pisos turísticos y la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda.

–En la (10), por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que se solicita.

–En la (11), por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «queda prohibido el alquiler de los inmuebles para la utilidad de vivienda de uso turístico vacacional».

–En la (12), por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la prohibición de «industrias, comercios, escuelas, academias, ni en modo alguno cambiar el destino de vivienda a locales comerciales».

R. 30.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Salamanca-1)

R. 30.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Málaga-4)

R. 30.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-27)

R. 30.07.2025 (Invecom Proyectos, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-28)

R. 30.07.2025 (Invecom Proyectos, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-28)

R. 30.07.2025 (Invecom Proyectos, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-28)

R. 30.07.2025 (Invecom Proyectos, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-28)

R. 30.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Calp)

R. 30.07.2025 (Etesio Real Estate 2, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-27)

R. 30.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-2)

R. 30.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jaca)

R. 30.07.2025 (Pickman Sala, SL, contra Registro de la Propiedad de Marbella-3)

## **II.B.36. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **IMPUESTOS: CIERRE DEL REGISTRO POR REVOCACIÓN DEL NIF**

La Dirección, reiterando la doctrina de otras resoluciones anteriores (por ejemplo, R. 16.06.2023, R. 18.09.2024 y R. 27.02.2025), confirma la denegación de inscripción:

–De una escritura de ejercicio de opción de compra (13), porque «la sociedad que interviene tiene el CIF revocado por la AEAT, en la fecha de presentación del documento, sin estar rehabilitado; denegación que es procedente, aunque al tiempo del otorgamiento, el número de identificación fiscal de la aportante estuviera en vigor, dado el carácter terminante de la prohibición que impone la disp. adic. 6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria.

–Y por el mismo motivo (15), la denegación de una escritura de renuncia al poder otorgado por una sociedad e inscrito en el Registro Mercantil.

R. 31.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-23)

R. 31.07.2025 (Particular contra Registro Mercantil de Valencia)

## **II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).**

### **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: NECESIDAD DE PROBAR EL PACTADO EN CAPITULACIONES**

Se trata de una escritura en la que una señora de nacionalidad francesa adquiere una finca y manifiesta que lo hace «con carácter privativo» por estar casada en régimen de separación de bienes pactado en capitulaciones matrimoniales otorgada en Francia (que no acredita); su marido comparece «a los meros efectos de confesar la privatividad de los fondos con los que su esposa adquiere». La registradora suspende la inscripción porque «es necesario que se acredite por documento auténtico el régimen económico matrimonial de separación de bienes de los citados cónyuges y además en su caso, su anotación en el Registro correspondiente». La Dirección confirma que «para poder practicar la inscripción de la compraventa será necesario aportar acta o certificado de matrimonio donde conste su celebración y fecha (vid. R. 06.11.2019)»; sin que sea aplicable el art. 92 RH, puesto que no se trata de diferir la prueba de un régimen matrimonial supletorio, sino de uno pactado en capitulaciones matrimoniales; ni el art. 95 RH, sobre inscripción de bienes «privativos por confesión», que se refiere a bienes adquiridos durante la sociedad de gananciales y no en el régimen de separación de bienes regulado en el Código Civil francés. En cuanto a su publicidad, en Francia no existe propiamente ningún Registro de contratos matrimoniales, pero conforme al art. 76 C.c.Fr. el acta o certificado de

matrimonio debe contener la mención acerca de ellos (que en Francia son siempre anteriores al matrimonio).

R. 31.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-10)

## II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).

### **PROPIEDAD HORIZONTAL: OBRA NUEVA POR REFORMA DE ELEMENTO PRIVATIVO**

### **OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN POR ANTIGÜEDAD REQUIERE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA**

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva terminada sobre una buhardilla, elemento independiente de una propiedad horizontal, de modo que su superficie se aumenta mediante la creación de una entreplanta; se incorporan certificación técnica arquitectónica (relativa a la construcción y a su antigüedad superior al plazo de cuatro años de caducidad de la acción administrativa para restauración de la legalidad urbanística) y certificación del secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, coincidente con una norma estatutaria (relativa a la autorización al propietario de la buhardilla para realizar obras de reconstrucción, «pudiendo modificar las techumbres, alterando o no el carácter abuhardillado de las mismas y elevando, si lo desean, la cubierta del edificio y abrir huecos para iluminación y ventilación, que se harán bajo la supervisión de técnico competente y cumpliendo lo exigido por el Ayuntamiento»). El registrador señala dos defectos:

–Hay una extralimitación de la autorización estatutaria, con «reconocimiento de un derecho de uso privativo de un elemento común –terrazza en la cubierta del edificio– que requieren acuerdo unánime y expreso de la comunidad de propietarios». La Dirección confirma esa extralimitación, pero matiza que «debe estimarse suficiente que sea aprobada con el voto favorable de las 3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación –vid. arts. 10.3.b y 17.4 LPH».

–«No consta resolución de la Administración manifestando la conformidad o declarando que la nueva construcción sobre la finca no es contraria al planeamiento urbanístico». La Dirección lo confirma, en la línea de anteriores resoluciones (por ejemplo, R. 25.06.2025 y R. 10.07.2025): «Es necesario exigir, como medio de prueba del carácter consolidado de ese cambio de uso o destino de la finca, el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística».

R. 31.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-4)

## II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).

### **HERENCIA: POSIBLE INSCRIPCIÓN EN FAVOR DEL «EXECUTOR» BRITÁ-**

**NICO****EXTRANJEROS: POSIBLE INSCRIPCIÓN EN FAVOR DEL «EXECUTOR» BRITÁNICO**

Se trata de una escritura autorizada por notario británico. El registrador deniega la inscripción a favor de albaceas y fiduciarios de una herencia («executors») de una finca inscrita a nombre de un ciudadano británico fallecido en Inglaterra. La Dirección considera posible la inscripción y estima parcialmente el recurso: Por una parte, en el Derecho británico «los bienes hereditarios no se transmiten directamente a los herederos, sino que se transfieren fiduciariamente a los albaceas testamentarios («executors»), [que] cuentan, como fiduciarios, con muy amplias facultades para gestionar y administrar los bienes hereditarios, enajenarlos o atribuir su propiedad o el rédito de su enajenación o explotación a los herederos, [...] los herederos no subentran en la posición jurídica de su causante; [...] sentado lo anterior, debe admitirse en nuestro ordenamiento registral una inscripción en favor de estos ejecutores testamentarios, y el hecho de no ser preceptiva la inscripción en favor de ellos según el art. 20 LH [mandatarios, liquidadores, albaceas...] no excluye la posibilidad de su práctica», que puede ampararse en el art. 2.3 LH (inscripción de adjudicaciones para transmitir a otra persona o invertir el importe...). Pero por otra parte el principio español de especialidad o determinación registral (cfr. arts. 9 LH y 51 RH), exige la perfecta determinación de las cuotas de cada titular fiduciario (art. 54 RH) y de sus facultades de administración y disposición de los bienes, sin que baste la expresión «en administración» que se emplea en el caso concreto.

R. 31.07.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tías) (BOE 30.10.2025).

***III.***

***RESOLUCIONES DE LA  
DGSJFP EN MATERIA  
MERCANTIL***

***Pedro Ávila Navarro***

---

**III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 15 DE OCTUBRE DE 2025).*****SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL ES POR FALTA DE DEPÓSITO, NO DE FORMULACIÓN O APROBACIÓN***

Según la certificación de la sociedad, las cuentas anuales no han sido aprobadas por no haberse formulado. El registrador estima subsistente el cierre del Registro por falta de depósito de cuentas, para garantizar la transparencia patrimonial. Pero la Dirección revoca la calificación registral, porque el art. 378 RRM establece tal cierre hasta que se practique el depósito de las cuentas o se acredite su falta de aprobación, sin que se distinga cuál sea la causa de esa falta (ver R. 22.04.2019, R. 12.03.2025).

[R. 24.07.2025 \(Particular y Legoriza, SL, contra Registro Mercantil de Madrid\)](#)

**III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 17 DE OCTUBRE DE 2025).*****SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES******SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: LA CONVOCATORIA DE LA JUNTA PARA SU APROBACIÓN DEBE CONSIGNAR EL DERECHO ESPECÍFICO DE INFORMACIÓN***

Sobre el cierre del Registro por falta de depósito de cuentas, reitera en el sentido indicado la doctrina de varias anteriores (por ejemplo, R. 10.09.2024, R. 09.10.2024, R. 10.10.2024 y R. 12.03.2025). En este caso, se presentaban las cuentas anuales de tres ejercicios consecutivos; las tres son calificadas de forma negativa, y las de los dos últimos ejercicios, además, por falta de depósito de ejercicios previos.

El otro defecto señalado (los demás no se recurren) era «la omisión en el anuncio de convocatoria de la junta general convocada para la aprobación de las cuentas anuales (publicado en la página web de la sociedad), de las menciones relativas al derecho de información contenidas en el art. 272.2 LSC». Se reitera la doctrina negativa de las tres R. 20.12.2022, porque «no consta referencia alguna a que los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la junta (art. 254 LSC), incluidos el informe de gestión y el informe de verificación, en su caso, pueden ser obtenidos de la sociedad de forma inmediata y gratuita», sin que baste una expresión genérica, ni que se publiquen en la web sin advertencia del derecho de los socios a su obtención.

[R. 28.07.2025 \(Sevilla Fútbol Club Sociedad Deportiva, SAD, contra Registro Mercantil de Sevilla\)](#)

**III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 20 DE OC-**



**TUBRE DE 2025).**

**REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: DENEGACIÓN Y RESERVA DE DENOMINACIONES SOCIALES**

«Debe confirmarse la calificación impugnada en cuanto a la denominación 'CAAE, Sociedad Limitada' toda vez que, aun cuando existen mínimas diferencias gramaticales, la semejanza gráfica y también fonética entre la palabra 'CAAE' y los términos de las denominaciones 'CAE S.A.', 'CAHE S.A.', 'GAE S.A.' y 'C.A.E. de España, S.A.', ya reservadas como indica el registrador, tiene como resultado que la denominación solicitada incurra en el supuesto de identidad contemplado en el art. 408.1.3 RRM» (palabras distintas con notoria semejanza fonética); teniendo en cuenta además que, según el art. 408.3 RRM, debe prescindirse de indicaciones relativas a la forma social, y que el término «España» es uno de los términos o expresiones genéricos –carentes de suficiente valor distintivo– a que hacen referencia los arts. 408 RRM y 10 O. 30.09.1991 (vid. R. 03.07.2019).

R. 28.07.2025 (Servicio de Certificación CAAE, SLU, contra Registro Mercantil Central)

**III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2025).**

**CONCURSO DE ACREEDORES: LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL NO INTERFIERE EN LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS SOCIALES**

**SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL NO INTERFIERE EN LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS SOCIALES**

**SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA DECLARACIÓN DEL PRESIDENTE SOBRE EL RESULTADO NO ES REQUISITO DE VALIDEZ DEL ACUERDO**

Una sociedad limitada en situación de concurso con facultades intervenidas celebra junta general extraordinaria en la que se toman varios acuerdos. El registrador señala dos defectos: 1. «Estando la sociedad en concurso en virtud de auto firme de fecha ..., figurando intervenidas las facultades de administración y disposición del deudor, se requiere la conformidad/autorización del administrador concursal (arts. 106 y 127.3 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal)». La Dirección revoca este defecto, porque «la administración concursal no interfiere en la adopción de acuerdos de las juntas generales de las sociedades de capital, pues su actuación se limita a la asistencia y a emitir opinión cuando lo estime necesario; [...] la Ley Concursal impone la obligatoriedad de su convocatoria en plano de igualdad con los socios y su asistencia obligatoria cuando se trate de conformar junta universal, pero ni puede emitir voto ni mucho menos ostenta un a modo de veto sobre las decisiones que adopte la junta general». 2. «Debe constar la declaración del presidente de la junta proclamando los resultados de las votaciones». También se revoca, porque «la referencia que el art. 102.1.4 RRM hace a la declaración del presidente sobre el resultado de una votación no es sino el reflejo de una práctica consolidada, pero ni constituye un requisito de

validez o eficacia del acuerdo adoptado al reunirse la mayoría legalmente exigible, ni puede condicionar en modo alguno la ejecución del acuerdo».

[R. 28.07.2025 \(Particular contra Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria\)](#)

**III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025).**

***SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: EL CIERRE DEL REGISTRO POR FALTA DE DEPÓSITO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE ACUERDOS SOCIALES***

***SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL ES POR FALTA DE DEPÓSITO, NO DE FORMULACIÓN O APROBACIÓN***

Presentadas en su día las cuentas anuales del ejercicio 2023 y formulada calificación negativa que no fue objeto de recurso, se produjo el cierre de la hoja registral de la sociedad (arts. 282 LSC y 378 RRM) para los acuerdos sociales que se presentan; y el cierre se produce por falta de la «debida inscripción o depósito», y no por falta de la mera presentación. (No consta qué clase de acuerdos era, pero se supone que no cabía la excepción del art. 378 RRM).

[R. 29.07.2025 \(Seranval Trade & Investments, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante\)](#)

**III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2025).**

***SOCIEDAD ANÓNIMA: ADMINISTRACIÓN: SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN POR FALTA DE PROVISIÓN DE FONDOS PARA EL BORNE***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones. En este caso, el debate no era sobre la procedencia de la suspensión, sino por el sistema en que el registrador había notificado al notario, que no era el previsto en el art. 112 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. La Dirección alude a las dificultades de adaptación a esas novedades, hasta la L. 11/08.05.2023, que introduce tanto el protocolo electrónico como el Registro enteramente en soporte digital, y a «la asunción de que la implementación de la totalidad de los requerimientos y consecuencias previstos en la norma puede sufrir retrasos o anomalías derivados de la complejidad de la reforma»; y hace un llamamiento a «la necesaria colaboración entre notarios y registradores». (Se recomienda leer el texto íntegro).

[R. 29.07.2025 \(Notario Javier Jiménez Cerrajería contra Registro Mercantil de Arrecife\)](#)

**III.7. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2025. (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2025).**

***IMPUESTOS: CIERRE DEL REGISTRO POR REVOCACIÓN DEL NIF***

La Dirección, reiterando la doctrina de otras resoluciones anteriores (por ejemplo, R. 16.06.2023, R. 18.09.2024 y R. 27.02.2025), confirma la denegación de inscripción:

–De una escritura de ejercicio de opción de compra, porque «la sociedad que interviene tiene el CIF revocado por la AEAT, en la fecha de presentación del documento, sin estar rehabilitado; denegación que es procedente aunque al tiempo del otorgamiento, el número de identificación fiscal de la aportante estuviera en vigor, dado el carácter terminante de la prohibición que impone la disp. adic. 6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria.

–Y por el mismo motivo, la denegación de una escritura de renuncia al poder otorgado por una sociedad e inscrito en el Registro Mercantil.

[R. 31.07.2025 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-23\)](#)

[R. 31.07.2025 \(Particular contra Registro Mercantil de Valencia\)](#)

***IV.***

***SEMINARIOS DE  
CATALUÑA***

***María Tenza Llorente***  
***en colaboración con Antonio J. Muñoz Navarro***

---

#### IV.1. CUESTIONES PLANTEADAS PARA EL SEMINARIO DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025.

##### 1.- DERECHO DE SUCESIONES. EXTRANJEROS Y PACTO SUCESORIO.

**P.-** Dos hermanos solteros de nacionalidad rumana, pero residentes en Cataluña, compran una vivienda unifamiliar por mitad y proindiviso. La cuestión es si, siendo de nacionalidad rumana y residentes en Girona, cabe establecer pacto sucesorio conforme a los artículos 431-1 y ss del CCCat. Y si cabría exigir, de admitirse, que en la escritura hagan *professio iuris* a favor de la ley de Cataluña porque en la rumana no hay pacto sucesorio; por aplicación de los arts. 21 y 22 del Reglamento Europeo 650/2012, de 4 de julio.

**R.-** Es admisible, pero en ejercicio expreso de esta *professio iuris* pues los extranjeros carecen de vecindad civil. Así, según la [STS de 19.05.2025](#) «En los demás casos, la sucesión se regirá por la ley del Estado del que el difunto fuera nacional en el momento de su fallecimiento, salvo si en ese momento el difunto tuviera vínculos más estrechos con otro Estado, en cuyo caso se aplicará la ley de este último». Para los casos en los que la remisión se haga «a un Estado comprenda dos o más unidades territoriales, cada una de las cuales posea su propio sistema jurídico o sus propias normas en materia de sucesión», el artículo 19 del mismo Convenio contiene las reglas para determinar la ley aplicable.

##### 2.-EJECUCIÓN HIPOTECARIA (688 LEC): NOTA MARGINAL DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS YA EXPEDIDA.

**P.-** Se solicita certificación de dominio y cargas para ejecución de hipoteca constando ya expedida una desde hace 9 años. ¿se expide una nueva certificación indicando que consta expedida aquella y poniendo nueva NM ó se expide sin poner nueva NM?

**R.-** Una postura es que misma hipoteca no puede dar lugar a múltiples ejecuciones (artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), a no ser que exista una causa procesal que justifique la iniciación de un nuevo proceso, lo cual requiere el oportuno pronunciamiento del Tribunal al respecto para que pueda verificarse la operación registral solicitada con cancelación, en su caso, de la primitiva nota marginal por mandamiento judicial firme (688.2.2 de la LEC y 131 de la LH por analogía), sin perjuicio de que se pueda expedir la certificación y denegar la práctica de nota marginal. Otra postura defiende que, en caso de que se trate del mismo procedimiento, cabe expedir la nota (lo cual tendría efectos, por ejemplo, en sede de prescripción) y, si es diferente, debería denegarse la práctica de la misma.

##### 3.- HIPOTECA MANCOMUNADA: CONSTANCIA REGISTRAL Y PUBLICIDAD.

**P.-** Es una hipoteca sobre dos edificios vinculados ob rem y a favor de dos acreedores. Han repartido la hipoteca por cuotas entre los acreedores, que, hasta ahí, entiendo que bien. La cuestión es que también han hecho un cuadro de distribución de las responsabilidades hipotecarias entre los acreedores. El tema también es ¿cómo dejarla configurada en índices, porque al distribuir la responsabilidad sale como si se

hubieran constituido dos hipotecas a favor de dos acreedores con sus respectivas responsabilidades, aunque no sé si a efectos prácticos, aunque sólo salieran las cuotas verdaderamente es lo mismo?.

**R.-** Se considera que es mejor indicar sólo las cuotas, de conformidad con el artículo 54 del RH, no las cantidades, para evitar una incorrecta interpretación del asiento y, en su caso, de la publicidad.

#### **4.- PROPIEDAD HORIZONTAL: SEGREGACIÓN DE SUELO COMÚN. MAYORÍAS EXIGIBLES.**

**P.-** En una finca consta inscrito un edificio y un solar. Ahora pretenden segregar el solar para cederlo al Ayuntamiento. Aportan un acuerdo de la junta de propietarios en el que se aprueba por las 4/5 partes, computado el consentimiento presunto establecido por el artículo 553-26.3 del Libro V CCCat. Es claro que se trata de un acto colectivo y es precisa la previa desafectación, pero ¿es exigible la unanimidad?

**R.-** Se considera que sí es precisa la unanimidad, si bien este supuesto no se encuentra previsto expresamente en el artículo 553-26-1 del Libro V del CCCat. Se puede entender subsumible en la letra d), según la cual es precisa la unanimidad para d) *Ceder gratuitamente el uso de elementos comunes que tienen un uso común*. Si para ceder el uso es preciso, con mayor motivo para el supuesto de transmisión de dominio.

#### **5.- HIPOTECA INVERSA: ADMISIBILIDAD DEL ANATOCISMO.**

**P.-** ¿Es admisible una cláusula de anatocismo en una hipoteca inversa?

**R.-** Teniendo en cuenta la Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, una opinión se inclina por su admisibilidad, a tenor además de la [RD-GRN de 4.11.2010](#). Otra postura considera que la doctrina de esta Resolución ha de entenderse superada por la actual normativa de tutela al consumidor que subyace en muchas normas, como al Ley 5/2019, de 15 de marzo (aunque en este caso no sea aplicable a tenor del artículo 2.4 f).

#### **6.- REANUDACIÓN DE TRACCTO POR ACTA NOTARIAL: EFECTIVA INTERRUPCIÓN.**

**R.-** Una finca consta inscrita a favor de una sociedad que se encuentra en liquidación. Se tramita un acta de conformidad con el artículo 208 de la LH para reanudar el tracto a favor de una persona que adquirió de la sociedad directamente. ¿Es admisible?

**R.-** Se entiende que en este caso no hay efectiva interrupción de tracto ni concurre una situación de extraordinaria dificultad ([RDGSJFP de 27.6.2024](#)), máxime dado el tenor literal del artículo 400 del TRLSC, que considera que la formalización de operaciones pendientes de la sociedad disuelta corresponde, en defecto de liquidadores, al Juez. A pesar de esta postura formalista, hay quienes opinan que a efectos prácticos es similar y, calificando que se han seguido rigurosamente los trámites del artículo 208 de la LH, podría inscribirse.



## 7.- ELEVACIÓN A PÚBLICO A FAVOR DE LOS HEREDEROS.

**P.-** En una escritura pública comparece el INCASOL y los herederos elevando a público un contrato, sin que se acredite la condición de tales, y se solicita la inscripción a favor de los herederos directamente. ¿Es admisible?

**R.-** En sentido estricto, a tenor del artículo 20 de la LH, se debería practicar la inscripción a favor del fallecido y, posteriormente, inscribir la herencia. Pero hay quien entiende que, en pro de una interpretación flexible, algunas opiniones sólo si acreditan la condición de tales y protocolizan el contrato privado) sería admisible (además, se admite la venta de bienes sin partición como argumento favorable, [RDGRN de fecha 7.11.2019](#)).

## 8.- NRAU: APARTAMENTOS.

**P.-** ¿Es preciso que aporten la cédula de habitabilidad para asignar un NRAU al amparo del RD 1312/2024, de 23 de diciembre, si en la licencia figura que se trata de un apartamento?

**R.-** Se considera que sí, pues si se trata de un apartahotel no sería por ejemplo, asignable y si no reúne condiciones de habitabilidad tampoco (así, léase [RDGSJFP de fecha 25.6.2025](#))

## 9.- RETRACOT DE COMUNEROS.

**P.-** En una escritura se protocoliza, sin legitimación de firmas, la renuncia de los comuneros al ejercicio del tanteo previsto por el artículo 552-4 del Libro V del CCCat. ¿Se exige esta legitimación?

**R.-** Se considera que no es necesario, puesto que no es calificable, a diferencia de otros casos como el retracto arrendaticio (artículo 25 LAU), donde además la postura de la DG se ha flexibilizado ([RDGSJFP de 30.10.2023](#)).

## 10.-DEMARCACIÓN REGISTRAL Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

**P.-** ¿Cómo se debe proceder en caso de que presenten un documento que no corresponda a la demarcación del Registro a tenor del artículo 247 de la LH?

**R.-** Según el artículo 247, apartado segundo, de la LH *En caso de que la presentación se efectúe en Registro distinto del competente, el registrador, a instancia del interesado, en el más breve plazo posible y en todo caso dentro del mismo día, remitirá electrónicamente al Registro competente los datos precisos para extender el asiento de presentación que proceda.* En cambio, teniendo en cuenta el artículo 1.3 de la LH, procede denegar el asiento de presentación (así, [RDGSJFP de 14.4.2025](#)).

## IV.2. CUESTIONES PLANTEADAS PARA EL SEMINARIO DE 14 DE OCTUBRE DE 2025. POR ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO.

### 1.- DILIGENCIAS NOTARIALES:

**P.-** Se autoriza una cesión de créditos en febrero de 2016 a favor de una entidad y se solicita la inscripción en aquel momento solo de una de las fincas de ese registro.

Ahora se presenta telemáticamente el mismo documento, para solicitar la inscripción respecto de otra finca, con una diligencia de 5 líneas de fecha diciembre de 2024 del mismo notario para decir que la sociedad cesionaria, ahora es otra sociedad a resultas de escritura de una escritura de fusión por absorción de diciembre de 2016.

¿Puede considerarse esta diligencia de diciembre de 2024 suficiente para inscribir la escritura de cesión a favor de la sociedad que resulta de la diligencia ?

**R.-** Planteándose si es necesaria presentar la escritura de fusión, se dividen en dos las posturas: una, señalando que la materia excede del contenido del de la diligencia, debiendo presentarse la escritura.

La otra, señalando que es similar a los supuestos en los que se presentan actas de manifestaciones, con firma legitimada, con el objeto de inscribir de inscribir las hipotecas a favor del banco titular actual.

## **2.- HIPOTECA DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL (LOCAL DE FARMACIA). NOTA DEL ART. 75 DE LA LHMYPD**

**P.-** Cuando se hipoteque un establecimiento mercantil o maquinaria industrial o se pignoren bienes susceptibles, uno y otros, de extenderse a ellos la hipoteca del inmueble donde están instalados, conforme al artículo ciento once de la Ley Hipotecaria, se hará constar la constitución de la hipoteca o de la prenda, al margen de la inscripción de dominio del inmueble a favor del que hipoteca o pignora. Igual nota se extenderá al margen de la inscripción de la concesión del tranvía cuando se hipotequen éstos.

Extendida esa nota marginal, la hipoteca mobiliaria o la prenda serán preferentes, en cuanto a dichos bienes, respecto a cualquier hipoteca inmobiliaria o gravamen que se inscriba posteriormente con pacto de extensión a los mismos.

Si en el Registro apareciere inscrito, a favor del que hipoteca o pignora, el derecho de arrendamiento del local donde radique el establecimiento mercantil o las máquinas hipotecadas o los bienes pignorados, se extenderá, igualmente, nota al margen de la inscripción correspondiente, en la que se hará constar la constitución de la hipoteca mobiliaria o de la prenda. Extendida esta nota surtirán los efectos señalados en el párrafo anterior.

Las referidas notas marginales se extenderán o cancelarán por los mismos títulos de constitución o cancelación de la hipoteca o de la prenda.

En finca descrita como "Casa de planta baja, un piso y desván". Se constituye hipoteca mobiliaria sobre la farmacia que se supone está en la planta baja inscrita (toda la finca) a favor de persona distinta de la farmacéutica.

La cuestión es si en base al art. citado han de inscribir el contrato de arrendamiento (entre la propietaria y la titular de la farmacia) o basta con la notificación de la hi-

poteca a la propietaria, es decir, con un Acta notarial de la remisión de la escritura de constitución de la hipoteca mobiliaria a la propietaria autorizada por el mismo notario autorizante (números correlativos de protocolo). ¿Hay alguna resolución posterior a la de 18/05/2016- Registro de Villafranca del Penedés? En la que se exigía inscribir el contrato de arrendamiento.

**R.-** Todos los presentes que han tenido en sus oficinas supuestos similares manifiestan que han actuado de manera similar, sin tener conocimiento de resolución que haya cambiado el criterio.

En el propio seminario se plantea:

¿Es posible darle publicidad al libro del edificio?

Todos los presentes consideramos que sí es posible, por medio de certificación.

Se cuestiona el proceder sobre aquellos casos en que se presenta escritura de cancelación de hipoteca del Banco Santander, en la que comparece el deudor de manera unilateral mediante un poder especial para dicha cancelación.

Los compañeros confirman el criterio de la compañera que plantea la cuestión: por no salvarse la autocontratación en la escritura y, por otra parte, por no identificarse las facultades del órgano poderdante.

## IV.1. QÜESTIONS PLANTEJADES PER AL SEMINARI DE 30 DE SETEMBRE DE 2025.

### 1.- DRET DE SUCCESSIONS. ESTRANGERS I PACTE SUCCESSORI.

**Q.-** Dos germans solters de nacionalitat romanesa, però residents a Catalunya, compren un habitatge unifamiliar per meitats i en proindivís. La qüestió és si, essent de nacionalitat romanesa i residents a Girona, poden establir un pacte successori d'acord amb els articles 431-1 i següents del CCCat. I si caldria exigir, en cas d'admetre-ho, que en l'escriptura facin *professio iuris* a favor de la llei de Catalunya, ja que en la llei romanesa no existeix el pacte successori; per aplicació dels articles 21 i 22 del Reglament Europeu 650/2012, de 4 de juliol.

**R.-** És admissible, però amb l'exercici exprés d'aquesta *professio iuris*, ja que els estrangers manquen de veïnatge civil. Així, segons la [STS de 19.05.2025](#): «En la resta de casos, la successió es regirà per la llei de l'Estat del qual el difunt fos nacional en el moment de la seva mort, llevat que en aquell moment el difunt tingués vincles més estrets amb un altre Estat, cas en què s'aplicarà la llei d'aquest darrer». Per als casos en què la remissió es faci «a un Estat que compregui dues o més unitats territorials, cadascuna de les quals posseeixi el seu propi sistema jurídic o les seves pròpies normes en matèria de successió», l'article 19 del mateix Conveni conté les regles per determinar la llei aplicable.

### 2.- EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA (688 LEC): NOTA MARGINAL DE CERTIFICACIÓ DE DOMINI I CÀRREGUES JA EXPEDIDA.

**Q.-** Es sol·licita certificació de domini i càrregues per a l'execució d'una hipoteca, tot i que ja n'hi consta una expedida fa nou anys. ¿S'expedeix una nova certificació indicant que ja n'hi ha una i posant nova nota marginal, o s'expedeix sense posar-ne cap de nova?

**R.-** Una postura sosté que una mateixa hipoteca no pot donar lloc a múltiples execucions (articles 681 i següents de la Llei d'Enjudiciament Civil), llevat que existeixi una causa processal que justifiqui l'inici d'un nou procés, cosa que requereix el corresponent pronunciament del Tribunal per poder practicar l'operació registral sol·licitada amb cancel·lació, si escau, de la primitiva nota marginal per manament judicial ferm (688.2.2 de la LEC i 131 de la LH per analogia), sense perjudici que es pugui expedir la certificació i denegar la pràctica de la nota marginal. Una altra postura defensa que, si es tracta del mateix procediment, es pot expedir la nota (la qual cosa tindria efectes, per exemple, en seu de prescripció) i, si és diferent, hauria de denegar-se la pràctica d'aquesta.

### 3.- HIPOTECA MANCOMUNADA: CONSTÀNCIA REGISTRAL I PUBLICITAT.

**Q.-** Es tracta d'una hipoteca sobre dos edificis vinculats *ob rem* i a favor de dos creditors. Han repartit la hipoteca per quotes entre els creditors, cosa que fins aquí és correcta. La qüestió és que també han fet un quadre de distribució de les responsabilitats hipotecàries entre els creditors. El tema també és com deixar-la configurada en índexs, perquè en distribuir la responsabilitat surt com si s'haguessin constituït dues hipoteques a favor de dos creditors amb les seves respectives responsabilitats,

encara que no sé si a efectes pràctics, encara que només sortissin les quotes veritablement és el mateix?.

**R.-** Es considera millor indicar només les quotes, d'acord amb l'article 54 del Reglament Hipotecari, i no les quantitats, per evitar una interpretació incorrecta de l'assentament i, si escau, de la publicitat.

#### **4.- PROPIETAT HORIZONTAL: SEGREGACIÓ DE SÒL COMÚ. MAJORIES EXIGIBLES.**

**Q.-** En una finca consta inscrit un edifici i un solar. Ara pretenen segregar el solar per cedir-lo a l'Ajuntament. Aporten un acord de la junta de propietaris aprovat per les 4/5 parts, computat el consentiment presumpte establert per l'article 553-26.3 del Llibre V del CCCat. És clar que es tracta d'un acte col·lectiu i que és necessària la prèvia desafectació, però ¿cal la unanimitat?

**R.-** Es considera que sí, és necessària la unanimitat, tot i que aquest supòsit no està previst expressament a l'article 553-26.1 del Llibre V del CCCat. Es pot entendre inclòs a la lletra d), segons la qual cal unanimitat per a "*cedir gratuïtament l'ús d'elements comuns que tenen un ús comú*". Si per cedir-ne l'ús cal unanimitat, amb més motiu per a la transmissió del domini.

#### **5.- HIPOTECA INVERSA: ADMISSIBILITAT DE L'ANATOCISME.**

**Q.-** És admissible una clàusula d'anatocisme en una hipoteca inversa?

**R.-** Tenint en compte la Disposició Addicional Primera de la Llei 41/2007, de 7 de desembre, una opinió s'inclina per la seva admissibilitat, a tenor també de la [RDGRN de 4.11.2010](#). Una altra postura considera que la doctrina d'aquesta resolució ha de considerar-se superada per la normativa actual de protecció del consumidor, present en moltes normes, com la Llei 5/2019, de 15 de març (encara que en aquest cas no sigui aplicable segons l'article 2.4 f).

#### **6.- REPRESA DE TRACTE PER ACTA NOTARIAL: INTERRUPCIÓ EFECTIVA.**

**Q.-** Una finca consta inscrita a favor d'una societat en liquidació. Es tramita una acta conforme a l'article 208 de la LH per reprendre el tracte a favor d'una persona que va adquirir directament de la societat. És admissible?

**R.-** S'entén que en aquest cas no hi ha interrupció efectiva del tracte ni situació d'especial dificultat ([RDGSJFP de 27.6.2024](#)), principalment tenint en compte el tenor literal de l'article 400 del TRLSC, que considera que la formalització d'operacions pendents de la societat dissolta correspon, en defecte de liquidadors, al jutge. Malgrat aquesta postura formalista, hi ha qui opina que, a efectes pràctics, és similar i, qualificant que s'han seguit rigorosament els tràmits de l'article 208 de la LH, podria inscriure's.

#### **7.- ELEVACIÓ A PÚBLIC A FAVOR DELS HEREUS.**

**Q.-** En una escriptura pública compareixen l'INCASÒL i els hereus elevant a públic

un contracte, sense acreditar-ne la condició, i se sol·licita la inscripció directament a favor dels hereus. És admissible?

**R.-** En sentit estricte, segons l'article 20 de la LH, s'hauria de practicar la inscripció a favor del difunt i, posteriorment, inscriure l'herència. Però hi ha qui entén que, en pro d'una interpretació flexible, algunes opinions només si s'acredita la condició de tals i protocol·litzen el contracte privat, seria admissible (a més, es s'admet la venda de béns sense partició com a argument favorable, [RDGRN de 7.11.2019](#)).

## 8.- NRAU: APARTAMENTS.

**Q.-** Cal aportar la cèdula d'habitabilitat per assignar un NRAU conforme al RD 1312/2024, de 23 de desembre, si a la llicència consta que es tracta d'un apartament?

**R.-** Es considera que sí, ja que si es tracta d'un hotel apartament, per exemple, no seria assignable, i si no reuneix les condicions d'habitabilitat tampoc (vegeu [RDGSJFP de 25.6.2025](#)).

## 9.- RETRACTE DE COMUNERS.

**Q.-** En una escriptura es protocol·litza, sense legitimació de signatures, la renúncia dels comuners a l'exercici del dret de tempteig previst per l'article 552-4 del Llibre V del CCCat. Cal aquesta legitimació?

**R.-** Es considera que no és necessària, ja que no és qualificable, a diferència d'altres casos com el retracte arrendatíci (article 25 LAU), on a més la postura de la DG s'ha flexibilitzat ([RDGSJFP de 30.10.2023](#)).

## 10.- DEMARCACIÓ REGISTRAL I ASSENTAMENT DE PRESENTACIÓ.

**Q.-** Com s'ha de procedir en cas que es presenti un document que no correspongui a la demarcació del Registre, segons l'article 247 de la LH?

**R.-** Segons l'article 247, apartat segon, de la LH: "*en cas que la presentació s'efectuï en un Registre diferent del competent, el registrador, a instància de l'interessat, remetrà electrònicament al Registre competent, dins del mateix dia, les dades necessàries per estendre l'assentament de presentació que correspongui*". En canvi, tenint en compte l'article 1.3 de la LH, procedeix denegar l'assentament de presentació (així, [RDGSJFP de 14.4.2025](#)).

## IV.2. QÜESTIONS PLANTEJADES PER AL SEMINARI DE 14 D'OCTUBRE DE 2025. PER ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO.

### 1.- DILIGÈNCIES NOTARIALS:

**Q.-** S'autoritza una cessió de crèdits al febrer de 2016 a favor d'una entitat i se sol·licita en aquell moment la inscripció només d'una de les finques d'aquell registre.

Ara es presenta telemàticament el mateix document, per sol·licitar la inscripció



respecte d'una altra finca, amb una diligència de cinc línies de data desembre de 2024 del mateix notari, en la qual s'indica que la societat cessionària ara és una altra societat com a resultat d'una escriptura de fusió per absorció de desembre de 2016.

Es pot considerar aquesta diligència de desembre de 2024 suficient per inscriure l'escriptura de cessió a favor de la societat que en resulta?

**R.-** Davant la qüestió de si cal presentar l'escriptura de fusió, es divideixen en dues postures: una, que assenyala que la matèria excedeix del contingut del de la diligència i que, per tant, s'hauria de presentar l'escriptura.

L'altra, que considera que és un supòsit similar als casos en què es presenten actes de manifestacions, amb signatura legitimada, amb l'objecte d'inscriure les hipoteques a favor del banc titular actual.

## **2.- HIPOTECA D'ESTABLIMENT MERCANTIL (LOCAL DE FARMÀCIA). NOTA DE L'ART. 75 DE LA LHMPSD**

**Q.-** Quan s'hipotequi un establiment mercantil o maquinària industrial o es pignori béns susceptibles, uns i altres, d'estendre-s'hi la hipoteca de l'immoble on estan instal·lats, conforme a l'article cent onze de la Llei Hipotecària, es farà constar la constitució de la hipoteca o de la penyora al marge de la inscripció de domini de l'immoble a favor de qui hipoteca o pignora.

Igual nota s'estendrà al marge de la inscripció de la concessió del tramvia quan s'hipotequin aquests.

Estesa aquesta nota marginal, la hipoteca mobiliària o la penyora seran preferents, quant a aquests béns, respecte de qualsevol hipoteca immobiliària o gravamen que s'inscrigui posteriorment amb pacte d'extensió a aquests.

Si en el Registre aparegués inscrit, a favor de qui hipoteca o pignora, el dret d'arrendament del local on radiqui l'establiment mercantil o les màquines hipotecades o els béns pignorats, s'estendrà igualment una nota al marge de la inscripció corresponent, en la qual es farà constar la constitució de la hipoteca mobiliària o de la penyora.

Estesa aquesta nota, produirà els efectes indicats en el paràgraf anterior.

Les referides notes marginals s'estendran o cancel·laran pels mateixos títols de constitució o cancel·lació de la hipoteca o de la penyora.

En una finca descrita com a "*Casa de planta baixa, un pis i golfes*". Es constitueix una hipoteca mobiliària sobre la farmàcia que es suposa situada a la planta baixa inscrita (tota la finca) a favor d'una persona diferent de la farmacèutica.

La qüestió és si, d'acord amb l'article esmentat, cal inscriure el contracte d'arrendament (entre la propietària i la titular de la farmàcia) o si n'hi ha prou amb la notificació de la hipoteca a la propietària, és a dir, amb un Acta notarial d'enviament de l'escriptura de constitució de la hipoteca mobiliària a la propietària, autoritzada pel

mateix notari autoritzant (números correlatius de protocol).

Hi ha alguna resolució posterior a la de 18/05/2016 – Registre de Vilafranca del Penedès? En la qual s'exigia inscriure el contracte d'arrendament.

**R.-** Tots els presents que han tingut en les seves oficines supòsits similars manifesten que han actuat de manera similar, sense tenir coneixement de resolució que hagi modificat el criteri.

En el mateix seminari es planteja:

És possible donar publicitat al llibre de l'edifici?

Tots els presents considerem que sí que és possible, mitjançant certificació.

Es qüestiona la manera de procedir en aquells casos en què es presenta una escriptura de cancel·lació d'hipoteca del Banco Santander, en la qual compareix el deutor de manera unilateral mitjançant un poder especial per a aquesta cancel·lació.

Els companys confirmen el criteri de la companya que planteja la qüestió: per no salvar-se l'autocontractació en l'escriptura i, d'altra banda, per no identificar-se les facultats de l'òrgan poderdant.

**V.**

***NOVEDADES  
LEGISLATIVAS***

- V.1. **RESOLUCIÓN de 8 de septiembre de 2025**, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 322 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 3 de julio de 2025, y se dispone su comunicación a las Comunidades Autónomas para que se proceda a los nombramientos. (BOE 15/09/2025).
- V.2. **RESOLUCIÓN de 8 de septiembre de 2025**, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, del Departamento de Justicia y Calidad Democrática, por la que se resuelve el concurso para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles n.º 322, convocado por Resolución de 3 de julio de 2025. (BOE 15/09/2025).
- V.3. **RESOLUCIÓN JUS/3342/2025**, de 8 de septiembre, por la que se resuelve el concurso para la provisión de registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles número 322 convocado por la Resolución JUS/2634/2025, de 3 de julio. (DOGC 15/09/2025).
- V.3. **RESOLUCIÓ JUS/3342/2025**, de 8 de setembre, per la qual es resol el concurs per a la provisió de registres de la propietat, mercantils i de béns mobles número 322 convocat per la Resolució JUS/2634/2025, de 3 de juliol. (DOGC 15/09/2025).
- V.4. **RESOLUCIÓN JUS/3484/2025**, de 23 de septiembre, de nombramiento de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles. (DOGC 29/09/2025).
- V.4. **RESOLUCIÓ JUS/3484/2025**, de 23 de setembre, de nomenament de registradors de la propietat, mercantils i de béns mobles. (DOGC 29/09/2025).
- V.5. **RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2025**, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca concurso para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes radicados en el territorio español, con excepción de la Comunidad Autónoma de Cataluña, para su provisión conforme a lo dispuesto en el artículo 503 del Reglamento Hipotecario. (BOE 13/10/2025).
- V.6. **RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2025**, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, del Departamento de Justicia y Calidad Democrática, por la que se convocan determinados Registros de la Propiedad radicados en el territorio de Cataluña, para su provisión conforme a lo dispuesto en el artículo 503 del Reglamento Hipotecario. (BOE 13/10/2025).
- V.7. **RESOLUCIÓN JUS/3667/2025**, de 3 de octubre, por la que se anuncian determinados registros de la propiedad radicados en el territorio de Cataluña para su provisión conforme a lo dispuesto en el artículo 503 del Reglamen-

to hipotecario. (DOGC 13/10/2025).

- V.7. **RESOLUCIÓ JUS/3667/2025**, de 3 d'octubre, per la qual s'anuncien determinats registres de la propietat radicats al territori de Catalunya per a la seva provisió conforme al que disposa l'article 503 del Reglament hipotecari. (DOGC 13/10/2025).



