

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



Nº 240

MAYO - JUNIO 2026

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

DIRECTOR

D. JAIME PEREDA RÍOS

CONSEJO DE REDACCION

D. PEDRO AVILA NAVARRO

D. ANTONIO GINER GARGALLO

D. FERNANDO DE LA PUENTE ALFARO

D. ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE

D. JUAN MARIA DÍAZ FRAILE

D. LUIS A. SUAREZ ARIAS

D^a TERESA BEATRIZ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ

D^a MARIA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

D^a 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^a MERCEDES TORMO SANTONJA

D. ANTONIO GINER GARGALLO

D. JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

D. RAFAEL ARNAIZ RAMOS

D. ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

D^a MARÍA TENZA LLORENTE

Núm. 240

MAYO - JUNIO 2026



ÍNDICE

I.	RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN	
I.1.	RESOLUCIÓN JUS/1707/2026, DE 13 DE MAYO , dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario Luis Gasch Cabot contra la calificación de la registradora de la propiedad de Terrassa núm. 2 que suspende la inscripción de dos escrituras de herencia (DOGC 05/06/2026)	2
I.1.	Resolució JUS/1707/2026, de 13 de maig , dictada en el recurs governatiu interposat pel notari Luis Gasch Cabot contra la qualificació de la registradora de la propietat de Terrassa núm. 2 que suspèn la inscripció de dues escriptures d'herència (DOGC 05/06/2026)	3
I.2.	Resolución JUS/1418/2026, de 9 de abril , dictada en el recurso gubernativo interpuesto por N. S. B., legalmente asistida por la letrada M. A. S., contra la calificación de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts núm. 1 que suspende la inscripción del testimonio de una sentencia que aprueba un convenio regulador de divorcio por el defecto enmendable de no fijar el plazo por el que se atribuye el uso de la vivienda familiar. (BOE 13/05/2026)	4
I.2.	Resolució JUS/1418/2026, de 9 d'abril , dictada en el recurs governatiu interposat per N. S. B., assistida legalment per la lletrada M. A. S., contra la qualificació de la registradora de la propietat del Registre de la Propietat de Sant Vicenç dels Horts núm. 1, que suspèn la inscripció del testimoni d'una sentència que aprova un conveni regulador de divorci pel defecte esmenable de no fixar el termini durant el qual s'atribueix l'ús de l'habitatge familiar. (BOE 13/05/2026)	5
I.3.	Resolución JUS/1734/2026, de 11 de mayo , dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Alafri Invest BCN, SL, contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 18 de una escritura de compraventa de la mitad indivisa de una vivienda. (DOGC 09/06/2026)	6
I.3.	Resolució JUS/1734/2026, d'11 de maig , dictada en el recurs governatiu interposat per Alafri Invest BCN, SL, contra la nota de qualificació negativa de la registradora de la propietat del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 18 d'una escriptura de compraventa de la meitat indivisa d'un habitatge. (DOGC 09/06/2026)	8

I.4.	Resolución JUS/1735/2026, de 11 de mayo , dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Alafri Invest BCN, SL, contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 18 de una escritura de compraventa de la mitad indivisa de una vivienda. (DOGC 09/06/2026)	9
I.4.	Resolució JUS/1735/2026, d'11 de maig , dictada en el recurs governatiu interposat per Alafri Invest BCN, SL, contra la nota de qualificació negativa de la registradora de la propietat del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 18 d'una escritura de compravenda de la meitat indivisa d'un habitatge. (DOGC 09/06/2026)	10
I.5.	Resolución JUS/1751/2026, de 22 de mayo , dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Gestió d'Espais Recuperats, SL, contra la calificación de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 24 que suspende la asignación del número de identificador único de alquiler de corta duración para una vivienda utilizada como vivienda de uso turístico en virtud de una declaración responsable presentada en el Ayuntamiento de Barcelona el día 1 de septiembre de 2016, dado que hay que aportar la licencia de piso turístico. (DOGC 10/06/2026)	11
I.5.	Resolució JUS/1751/2026, de 22 de maig , dictada en el recurs governatiu interposat per Gestió d'Espais Recuperats, SL, contra la qualificació de la registradora de la propietat del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 24 que suspèn l'assignació del número d'identificador únic de lloguer de curta durada per a un habitatge utilitzat com a habitatge d'ús turístic en virtut d'una declaració responsable presentada a l'Ajuntament de Barcelona l'1 de setembre de 2016, atès que cal aportar la llicència de pis turístic. (DOGC 10/06/2026)	13
I.6.	Resolución JUS/2015/2026, de 15 de junio , dictada en el recurso gubernativo interpuesto por N. C. C. contra la calificación del registrador de la propiedad de Vielha que deniega el depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración de una finca. (DOGC 29/06/2026)	14
I.6.	Resolució JUS/2015/2026, de 15 de juny , dictada en el recurs governatiu interposat per N. C. C. contra la qualificació del registrador de la propietat de Vielha que denega el dipòsit del model informatiu d'arrendaments de curta durada d'una finca. (DOGC 29/06/2026)	15
I.7.	Resolución JUS/2016/2026, de 11 de junio , dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Growing People, SL, y otras cuatro personas, dos jurídicas y dos físicas, contra la calificación	

del registrador de la propiedad de Palafrugell que deniega la inscripción de una escritura de constitución de un derecho de opción de compra por entender que no consta una valoración objetiva de la finca que constituye su objeto; que en el momento del ejercicio del derecho de opción las personas optantes podrán imputar al precio de la compraventa las cantidades retenidas para cancelar cargas existentes sobre la finca y/o cantidades debidas y pendientes de pago en el momento de formalizarlo, y que, tratándose de un supuesto de cotitularidad del derecho, no se ha determinado cómo debe ejercerse la opción. (DOGC 29/06/2026). 16

- I.7.** **Resolució JUS/2016/2026, d'11 de juny**, dictada en el recurs governatiu interposat per Growing People, SL, i quatre persones més, dues jurídiques i dues físiques, contra la qualificació del registrador de la propietat de Palafrugell que denega la inscripció d'una escritura de constitució d'un dret d'opció de compra per entendre que no consta una valoració objectiva de la finca que en constitueix l'objecte; que en el moment de l'exercici del dret d'opció les persones optants podran imputar al preu de la compravenda les quantitats retingudes per cancel·lar càrregues existents sobre la finca i/o quantitats degudes i pendents de pagament en el moment de formalitzar-lo, i que, tractant-se d'un supòsit de cotitularitat del dret, no s'ha determinat com s'ha d'exercir l'opció. (DOGC 29/06/2026) 17

II.

RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ

- II.1.** **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2026).** 20
 Registro de Oviedo nº 3.
 TÍTULO FORMAL: PRESENTACIÓN INDEPENDIENTE DE CADA TÍTULO.
- II.2.** **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2026).** 21
 Registro de Sant Mateu.
 PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.
- II.3.** **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2026).** 22
 Registro de Valladolid nº 1.
 PROPIEDAD HORIZONTAL: ACUERDO DE JUNTA PROPIETARIOS.
- II.4.** **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2026).** 23
 Registro de Badalona nº 3.
 RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

II.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2026).	24
	Registro de Valencia nº 13. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.	
II.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2026).	24
	Registro de Girona nº 3. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2026).	25
	Registro de La Unión nº 2. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO ARRENDATICIO.	
II.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE DICIEMBRE DE 2025. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	26
	Registro de Rivas Vaciamadrid. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.	
II.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE DICIEMBRE DE 2025. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	27
	Registro de San Fernando nº 1. D.N.I.: CERTIFICADO DE CONCORDANCIA CON EL ANTERIOR N.I.E.	
II.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	28
	Registro de Archidona. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	29
	Registro de Elche nº 3. HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA.	
II.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	30
	Registro de Sabadell nº 2. SEGERGACIÓN: REALIZADA EN SENTENCIA JUDICIAL.	
II.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	31
	Registro de Alcalá de Henares nº 4. CAMBIO DE USO: REQUISITOS.	
II.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	32
	Registro de Telde.	

	PROPIEDAD HORIZONTAL: RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.	
II.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	33
	Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.	
II.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	33
	Registro de Santander nº 1.	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO ADMINISTRATIVO: AMPLIACIÓN.	
II.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	34
	Registro de Cádiz nº 3.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: SUBSANACIÓN DE DEFECTOS.	
II.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	35
	Registro de A Coruña nº 5.	
	HERENCIA: NATURALEZA DE LA LEGÍTIMA VIDUAL GALLEGA.	
II.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	36
	Registro de Marbella nº 4.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.	
II.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	36
	Registro de Arenas de San Pedro.	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	37
	Registro de Alcañiz.	
	PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: PLAZO DE CALIFICACIÓN DEL TÍTULO POSTERIOR.	
II.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	37
	Registro de Majadahonda nº 1.	
	ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.	
II.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	38
	Registro de Algete.	
	TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE: EFECTOS.	

	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMABRGO: CANCELACIÓN.	
II.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	39
	Registro de Marbella nº 2.	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	40
	Registro de Manilva.	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).	41
	Registro de Sabadell nº 5.	
	TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE.	
II.27.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	42
	Registro de San Vicente de Raspeig.	
	DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO: NO ES NECESARIA LA PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL.	
II.28.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	43
	Registro de Corcubión-Muros.	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.29.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	44
	Registro de Tacoronte.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
II.30.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	44
	Registro de Tacoronte.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
II.31.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	44
	Registro de Barcelona nº 1.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
II.32.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	45
	Registro de Laredo-Ramales de la Victoria.	
	DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: PROTECCIÓN.	
II.33.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	46

	Registro de Madrid nº 23. BIENES PRIVATIVOS: PRUEBA.	
II.34.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	46
	Registro de Marbella nº 2. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.35.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	48
	Registro de Estepona nº 1. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.	
II.36.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	49
	Registro de Callosa de Segura. PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.	
II.37.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	49
	Registro de Calahorra. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.38.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	50
	Registro de Tacoronte. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
II.39.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	51
	Registro de Málaga nº 2. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: VIVIENDA SOCIAL.	
II.40.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	51
	Registro de Pineda de Mar. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DESESTIMACIÓN.	
II.41.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	52
	Registro de Ontinyent. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: AMPLIACIÓN.	
II.42.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	53
	Registro de Pineda de Mar ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.	
II.43.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	54

	Registro de Madrid nº 27	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: LOCAL COMERCIAL.	
II.44.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	54
	Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: PREVIA DECLARACIÓN DE OBRA.	
II.45.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	55
	Registro de Gava.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
II.46.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	55
	Registro de Posadas.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: PREVIA DECLARACIÓN DE OBRA.	
II.47.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	55
	Registro de A Coruña nº 4.	
	HERENCIA: DETERMINACIÓN DEL DERECHO FORAL APLICABLE EN LA SUCESIÓN INTERNACIONAL.	
II.48.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	56
	Registro de Alcoy.	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.	
II.49.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	57
	Registro de Vilanova i la Geltrú nº 2.	
	OBRA NUEVA: CÉDULA DE HABITABILIDAD.	
II.50.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	58
	Registro de Corralejo.	
	REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.	
II.51.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	59
	Registro de Arganda del Rey nº 2.	
	HERENCIA: PLAZO DE EJERCICIO DEL CARGO DEL CONTADOR PARTIDOR.	
II.52.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	61
	Registro de Burgos nº 2.	
	HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.	
II.53.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	61

	Registro de Gernika-Lumo. SOCIEDAD DE GANANCIAS: LIQUIDACIÓN JUDICIAL.	
II.54.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	63
	Registro de Estepona nº 1. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.	
II.55.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	63
	Registro de Carmona. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.56.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	65
	Registro de Santa Fe nº 2. DOBLE INMATRICULACIÓN: ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA DEMANDA.	
II.57.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	65
	Registro de Villacarriedo. DIVISIÓN HORIZONTAL: NO CONSTITUYE PARCELACIÓN.	
II.58.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	66
	Registro de Barcelona nº 11. CAMBIO DE USO: ACREDITADO POR ANTIGÜEDAD.	
II.59.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	68
	Registro de Dolores. SOCIEDAD DE GANANCIAS: LIQUIDACIÓN.	
II.60.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	69
	Registro de San Javier nº 1. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: ACUERDO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.	
II.61.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	69
	Registro de Benalmádena nº 2. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
II.62.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	69
	Registro de Majadahonda nº 2. HERENCIA: DESHEREDACIÓN.	
II.63.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	71

	Registro de Barcelona nº 3. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
II.64.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	71
	Registro de Valencia nº 13. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: ACUERDO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.	
II.65.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	71
	Registro de Valencia nº 18. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: ACUERDO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.	
II.66.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	72
	Registro de Sevilla nº 10. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CORRESPONDENCIA DE TITULAR REGISTRAL Y LICENCIA.	
II.67.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	72
	Registro de Cambrils-Mont-Roig del Camp. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
II.68.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	72
	Registro de Toledo nº 3. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD ALOJATIVA.	
II.69.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	73
	Registro de Toledo nº 3. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD ALOJATIVA.	
II.70.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	73
	Registro de Toledo nº 3. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD ALOJATIVA.	
II.71.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	73
	Registro de Villaviciosa. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.72.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).	74

	Registro de Petra.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: PREVIA DECLARACIÓN DE OBRA.	
II.73.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	75
	Registro de Estepona nº 1.	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.	
II.74.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	75
	Registro de Estepona nº 1.	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.	
II.75.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	76
	Registro de Estepona nº 1.	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.	
II.76.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	77
	Registro de Estepona nº 1.	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.	
II.77.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	78
	Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.	
	PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.	
II.78.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	80
	Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.	
	PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.	
II.79.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	83
	Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.	
	PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.	
II.80.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	86
	Registro de Ontinyent.	
	OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.	
II.81.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	87
	Registro de Arrecife.	
	CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CARGAS.	
II.82.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	87

	Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 3. SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS.	
II.83.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	88
	Registro de Mojácar. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.	
II.84.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	89
	Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 4. URBANISMO: CESIONES OBLIGATORIAS.	
II.85.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	90
	Registro de Illescas nº 1. HIPOTECA: CLÁUSULAS INSCRIBIBLES.	
II.86.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	93
	Registro de Santander nº 1. REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.	
II.87.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	93
	Registro de Burgos nº 2. HERENCIA: HEREDERO ÚNICO.	
II.88.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	94
	Registro de La Unión nº 1. HIPOTECA: CANCELACIÓN.	
II.89.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	95
	Registro de Mataró nº 4. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: FINCA INSCRITA A FAVOR DE PERSONA DISTINTA DEL QUE OTORGA EL TÍTULO.	
II.90.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	95
	Registro de Cambrils-Mont-Roig del Camp. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
II.91.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	96
	Registro de Palencia nº 1. CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.	
II.92.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	96

	Registro de Madrid nº 27. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD ALOJATIVA.	
II.93.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	97
	Registro de Madrid nº 27. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD ALOJATIVA.	
II.94.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	97
	Registro de Madrid nº 27. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD ALOJATIVA.	
II.95.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	98
	Registro de Madrid nº 27. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD ALOJATIVA.	
II.96.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	98
	Registro de Valencia nº 7. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: LOCAL COMERCIAL.	
II.97.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	98
	Registro de Sevilla nº 10. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.	
II.98.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).	99
	Registro de Toledo nº 3. NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.	
II.99.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	99
	Registro de Carlet nº 2. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: ART. 54 DEL RH.	
II.100.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	100
	Registro de Marbella nº 2. NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.	
II.101.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	100
	Registro de Pineda de Mar.	

	REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: REPRESENTANTE DE UNA ENTIDAD RELIGIOSA CON CARGO NO INSCRITO.	
II.102.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	101
	Registro de Archidona.	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: FINCA YA INSCRITA.	
II.103.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	102
	Registro de Avilés nº 2.	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.104.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	103
	Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.	
	PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.	
II.105.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	106
	Registro de Barcelona nº 1.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
II.106.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	106
	Registro de San Javier nº 1.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
II.107.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	106
	Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2.	
	ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.	
II.108.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	107
	Registro de San Vicente de Raspeig.	
	ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.	
II.109.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	107
	Registro de Gandía nº 3.	
	NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: ACUERDO COM UNIDAD DE PROPIETARIOS.	
II.110.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	108
	Registro de Conil de la Frontera.	
	PUBLICIDAD FORMAL: INVESTIGACIÓN UNIVERSITARIA.	
II.111.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2026. (BOE	

	DE 06 DE JUNIO DE 2026).	108
	Registro de San Bartolomé de Tirajana nº 1. PROPIEDAD HORIZONTAL: GEORREFERENCIACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.	
II.112.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	110
	Registro de Colmenar Viejo nº 2. PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO.	
II.113.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	111
	Registro de Granada nº 2. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: LEVANTAMIENTO DEL VELO DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA.	
II.114.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	112
	Registro de San Sebastián de La Gomera. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.115.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	113
	Registro de Estepona nº 1. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.	
II.116.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	113
	Registro de Nules nº 2. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.117.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	114
	Registro de San Vicente del Raspeig. SOCIEDAD DE GANANCIAS: LIQUIDACIÓN POR ESCRITURA.	
II.118.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	115
	Registro de Toledo nº 3. NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: UNIDAD ALOJATIVA.	
II.119.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	115
	Registro de Toledo nº 3. NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: UNIDAD ALOJATIVA.	
II.120.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	115
	Registro de Andújar. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: DACIÓN EN PAGO.	

II.121.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	116
	Registro de Granada nº 6. DOBLE INMATRICULACIÓN: CALIFICACIÓN REGISTRAL.	
II.122.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	117
	Registro de Lloret de Mar nº 1. NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.	
II.123	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	118
	Registro de Valencia de Alcántara-Alcántara. HERENCIA: CONFLICTO DE INTERESES.	
II.124.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	119
	Registro de San Sebastián de los Reyes nº 2. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.125.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	120
	Registro de El Puerto de Santa María nº 1. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: TITULARIDAD OB REM.	
II.126.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	121
	Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 2. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DOBLE INMATRICULACIÓN.	
II.127.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).	122
	Registro de Vic nº 1. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.	
II.128.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).	123
	Registro de Torrevecilla nº 2. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CLÁUSULAS ABUSIVAS.	
II.129.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).	124
	Registro de Chiclana de la Frontera nº 2. PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.	
II.130.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).	127
	Registro de Vigo nº 5. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	

II.131.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).	128
	Registro de Pamplona nº 8. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.132.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).	129
	Registro de Felanitx nº 2. FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.	
II.133.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).	130
	Registro de Conil de la Frontera. PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.	
II.134.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).	133
	Registro de Benidorm nº 3. PACTO COMISORIO: OPCIÓN DE COMPRA.	
II.135.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).	135
	Registro de Valencia nº 3. PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE SU CONSTITUCIÓN FORMAL.	
II.136.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).	136
	Registro de Corcubión-Muros. PROCEDIMIENTO REGISTRAL: NATURALEZA.	
II.137.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).	137
	Registro de Ceuta. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.138.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).	138
	Registro de Chinchilla de Monte-Aragón. AUTOCONTRATO: DIFERENCIA CON EL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE LEALTAD DE LOS ADMINISTRADORES.	
II.139.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).	139
	Registro de Madrid nº 3. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.	
II.140.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).	140
	Registro de Cangas de Narcea-Tineo. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	

II.141.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).	141
	Registro de Valencia nº 6. EXPEDIENTE ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.142.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).	142
	Registro de Inca nº 1. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.	
II.143.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).	143
	Registro de San Cristóbal de La Laguna nº 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.144.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2026).	144
	Registro de O Barco-A Pobra de Trives HERENCIA: LEGÍTIMA DEL CÓNYUGE VIUDO EN DERECHO GALLEGO.	
II.145.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2026).	145
	Registro de Madrid nº 9. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NULIDAD POR CLÁUSULAS ABUSIVAS.	
II.146.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2026).	147
	Registro de Jerez nº 1. HERENCIA: RENUNCIA TRASLATIVA.	
II.147.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2026).	147
	Registro de Móstoles nº 1. DACIÓN EN PAGO: CAUSA.	
II.148.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2026).	148
	Registro de Estepona nº 1. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.	
II.149.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2026).	149
	Registro de Mazarrón. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.	
II.150.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	149
	Registro de San Roque.	

	RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.	
II.151.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	150
	Registro de Mataró nº 3.	
	SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.	
II.152.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	151
	Registro de Coria.	
	TÍTULO FORMAL: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICALMENTE.	
II.153.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	151
	Registro de Valencia nº 3.	
	PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO: GEORREFERENCIACIÓN DE ELEMENTO PRIVATIVO.	
II.154.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	153
	Registro de Pego.	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: ACTA DE NOTORIEDAD PREVIA.	
II.155.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	154
	Registro de Quintanar de la Orden.	
	HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.	
II.156.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	154
	Registro de Navalcarnero nº 2.	
	CONDICIÓN SUSPENSIVA: RENUNCIA	
II.157.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	155
	Registro de Almagro.	
	EXPEDIENTE ART. 201 LH: UDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.158.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	156
	Registro de Inca nº 1.	
	OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA.	
II.159.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	156
	Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 3.	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.160.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	158

	Registro de Murcia nº 4. HERENCIA: CÓNYUGE LEGITIMARIO.	
II.161.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	158
	Registro de Valencia nº 8. HERENCIA: PREMUERTE DE LOS PADRES LEGITIMARIOS.	
II.162.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	159
	Registro de Rivas Vaciamadrid. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.	
II.163.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	160
	Registro de Mazarrón. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.164.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	160
	Registro de Estepona nº 1. HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009.	
II.165.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	162
	Registro de Madrid nº 37. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: RECLAMACIÓN DE DEUDAS POR CUOTAS A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.	
II.166.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	162
	Registro de Mataró nº 3. HIPOTECA UNILATERAL: CANCELACIÓN CUANDO EL ACREEDOR HA CEDIDO SU DERECHO.	
II.167.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	163
	Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2. EXPEDIENTE ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.168.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	164
	Registro de Mérida nº 1. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.169.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).	165
	Registro de Eivissa nº 2. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.	

II.170.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2026).	166
	Registro de Pravia-Belmonte de Miranda. HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN Y LEGADO DE PARTE ALÍCUOTA.	
II.171.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2026).	167
	Registro de Vilanova i la Geltrú nº 2. CONDICIÓN SUSPENSIVA: NULIDAD DE LA QUE DE IMPOSIBLE CUMPLIMIENTO.	
II.172.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2026).	169
	Registro de El Puerto de Santa María nº 1. OBRA NUEVA: PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA DE LA FINCA. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUOTA CERO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.	
II.173.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	169
	Registro de Llerena. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TERCER POSEEDOR.	
II.174.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	170
	Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 6. HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.	
II.175.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	171
	Registro de Murcia nº 2. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.	
II.176.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	172
	Registro de Redondela-Puente Caldelas. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.	
II.177.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	172
	Registro de Rota. VÍAS PECUARIAS: DESLINDE.	
II.178.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	173
	Registro de Órgiva-Ugíjar. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: SOLAPE CON UNA BASE GRÁFICA YA INSCRITA.	
II.179.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2026. (BOE DE	

	17 DE JUNIO DE 2026).	174
	Registro de Valencia nº 3.	
	OBRA NUEVA: CONVERSIÓN DE LOCAL EN PISO TURÍSTICO.	
II.180.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	174
	Registro de Cieza nº 3.	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.181.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	175
	Registro de Plasencia.	
	HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.	
II.182.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	176
	Registro de El Puerto de Santa María nº 2.	
	SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.	
II.183.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	177
	Registro de Totana.	
	RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.	
II.184.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	177
	Registro de Requena.	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DOMINIO PÚBLICO.	
II.185.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	178
	Registro de Estepona nº 1.	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.	
II.186.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	179
	Registro de Vera.	
	SENTENCIAS DE CONDENA: EJECUCIÓN.	
II.187.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	180
	Registro de Madrid nº 40.	
	ASIENTO DE PRESENTACIÓN: PRÓRROGA EN CASO DE RECURSO.	
II.188.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	181
	Registro de Talavera de la Reina nº 2.	
	ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.	
II.189.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2026. (BOE DE	

	17 DE JUNIO DE 2026).	181
	Registro de Getafe nº 2.	
	CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE LA SITUACIÓN CONCURSAL.	
II.190.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	182
	Registro de Madrid nº 39.	
	HERENCIA: DISPOSICIÓN TESTAMENTARIA EN FAVOR DE UN TUTOR.	
II.191.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	183
	Registro de Almansa.	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.192.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	183
	Registro de Las Rozas nº 1.	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN.	
II.193.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	184
	Registro de Úbeda nº 1.	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: CANCELACIÓN.	
II.194.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	185
	Registro de Granadilla de Abona.	
	ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.	
II.195.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	185
	Registro de Almendralejo.	
	OBRA NUEVA: SEGURO DECENAL.	
II.196.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	186
	Registro de Guadalajara nº 2.	
	RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.197.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	187
	Registro de Almería nº 5.	
	HERENCIA: SUSTITUCIÓN VULGAR.	
II.198.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).	188
	Registro de Adeje.	
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO	

CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.

- II.199. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026). 188**

[Registro de San Javier nº 2.](#)

DOCUMENTO PÚBLICO EXTRANJERO: PRINCIPIO DE EQUIVALENCIA.

III. SEMINARIOS DE CATALUÑA

- III.1. FIRMA ELECTRÓNICA RECONOCIDA, CUALIFICADA O FIRMA DEL REGISTRADOR. SEMINARIO 14 DE MAYO DE 2026. POR ÓSCAR G. VÁZQUEZ ASENJO. 191**

- III.1. SIGNATURA ELECTRÓNICA RECONEGUDA, QUALIFICADA O SIGNATURA DEL REGISTRADOR. SEMINARI 14 DE MAIG DE 2026. PER ÓSCAR G. VÁZQUEZ ASENJO 192**

IV. NOVEDADES LEGISLATIVAS

- IV.1. [Resolución de 22 de abril de 2026](#), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca concurso ordinario n.º 324, para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. (BOE 04/05/2026) 194**

- IV.2. [Resolución de 22 de abril de 2026](#), de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Gestión Adecuada de Conflictos, del Departamento de Justicia y Calidad Democrática, por la que se convoca concurso ordinario n.º 324, para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. (BOE 04/05/2026).. 194**

- IV.3. [Resolución JUS/1293/2026, de 22 de abril](#), por la que se convoca el concurso ordinario núm. 324 para proveer registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles vacantes. (DOGC 04/05/2026) 194**

- IV.3. [Resolució JUS/1293/2026, de 22 d'abril](#), per la qual es convoca el concurs ordinari núm. 324 per proveir registres de la propietat, mercantils i de béns mobles vacants. (DOGC 04/05/2026) 194**

- IV.4. [Decreto ley 6/2026, de 5 de mayo](#), de medidas urgentes en el ámbito urbanístico y de la contratación en relación con los municipios rurales. (DOGC 07/05/2026) 194**

- IV.4. [Decret llei 6/2026, de 5 de maig](#), de mesures urgents en l'àmbit urbanístic i de la contractació en relació amb els municipis rurals. (DOGC 07/05/2026) 194**

- IV.5. [Resolución de 26 de mayo de 2026](#), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 324 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 22 de abril de 2026, y se dispone**

	su comunicación a las Comunidades Autónomas para que se proceda a los nombramientos. (BOE 05/06/2026)	194
IV.6.	Resolución de 26 de mayo de 2026 , de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Gestión Adecuada de Conflictos, 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 324, convocado por Resolución de 22 de abril de 2026. (BOE 05/06/2026)	194
IV.7.	Resolución JUS/1713/2026, de 26 de mayo , por la que se resuelve el concurso para la provisión de registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles número 324 convocado por la Resolución JUS/1293/2026, de 22 de abril. (DOGC 05/06/2026)	194
IV.7.	Resolució JUS/1713/2026, de 26 de maig , per la qual es resol el concurs per a la provisió de registres de la propietat, mercantils i de béns mobles número 324 convocat per la Resolució JUS/1293/2026, de 22 d'abril. (DOGC 05/06/2026)	194
IV.8.	Recurso de inconstitucionalidad n.º 2415-2026 , contra los artículos 2.2, 3.8, 5.5, 5.6, 5.8, 5.9, 5.14, 5.15 y 8.1 de la Ley de Cataluña 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo. (BOE 16/06/2026)	195
IV.8.	Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2415-2026 , contra els articles 2.2, 3.8, 5.5, 5.6, 5.8, 5.9, 5.14, 5.15 i 8.1 de la Llei de Catalunya 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme. (DOGC 16/06/2026)	195

I.

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

Teresa Beatriz Sánchez Hernández

I.1. RESOLUCIÓN JUS/1707/2026, DE 13 DE MAYO, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario Luis Gasch Cabot contra la calificación de la registradora de la propiedad de Terrassa núm. 2 que suspende la inscripción de dos escrituras de herencia (DOGC 05/06/2026)

SUSTITUCIÓN EJEMPLAR, DERECHO TRANSITORIO Y APERTURA DE LA SUCESIÓN INTESTADA

Resumen: La existencia de descendientes del testador no determina por sí sola la ineficacia de una sustitución ejemplar ordenada antes de la entrada en vigor del libro cuarto del Código civil de Cataluña cuando la disposición testamentaria puede conservar su validez conforme al régimen transitorio y al artículo 425-12 del CCC. La eficacia de la sustitución exige comprobar si concurren los requisitos actualmente previstos por la ley, cuestión que, en caso de controversia, corresponde resolver a la autoridad judicial.

Hechos: El causante otorgó testamento en 1989 instituyendo herederos a sus diez hijos y ordenando respecto de uno de ellos, afectado por discapacidad psíquica, una sustitución ejemplar a favor de la Associació Terrassenca Pro Disminuïts. Fallecido el padre, nueve de los diez hijos aceptaron su herencia, quedando pendiente la aceptación por el hijo sustituido. A la muerte de este, en 2025, sus nueve hermanos aceptaron su herencia intestada y, por derecho de transmisión, aceptaron también la participación que le correspondía en la herencia paterna. El acta de declaración de herederos consideró ineficaz la sustitución ejemplar al entender que, conforme al artículo 160 de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña, la existencia de descendientes del testador impedía que heredara una tercera persona.

Presentadas las escrituras en el Registro de la Propiedad, la **registradora** suspendió la inscripción por dos motivos: en primer lugar, porque el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad reflejaba un acto de última voluntad del causante bajo la expresión «otras modalidades» que no se había aportado; y, en segundo lugar, porque entendía que la ineficacia de la sustitución ejemplar y la apertura de la sucesión intestada solo podían declararse judicialmente.

El **notario** recurrió alegando que la referencia a «otras modalidades» correspondía precisamente a la sustitución ejemplar ordenada por el padre y que la ineficacia de la cláusula derivaba directamente de la ley, al existir descendientes del testador, por lo que procedía abrir la sucesión intestada.

La **Dirección General** estima parcialmente el recurso: revoca el primer defecto de la nota de calificación y confirma el segundo.

Doctrina: La referencia contenida en el Registro General de Actos de Última Voluntad a un acto otorgado bajo la modalidad de «otras modalidades» identifica la cláusula de sustitución ejemplar contenida en el testamento del padre, por lo que no existe un acto adicional de última voluntad que deba aportarse al Registro.

Por otra parte, la eficacia de una sustitución ejemplar ordenada con anterioridad al libro cuarto del Código civil de Cataluña debe analizarse conforme a la

disposición transitoria segunda de dicho texto legal. Aunque la cláusula pudiera haber resultado contraria al antiguo artículo 160 de la Compilación, puede conservar su validez si reúne los requisitos materiales exigidos por el vigente artículo 425-12 del CCC, que permite designar como sustituta a una persona física o jurídica que hubiera ejercido funciones de tutela, cuidado o asistencia del sustituido.

En consecuencia, la mera existencia de descendientes del testador no basta para declarar ineficaz la sustitución ejemplar ni para abrir automáticamente la sucesión intestada. Mientras no se acredite que la entidad designada no reúne los requisitos legalmente exigidos y no haya podido intervenir en el procedimiento, la eficacia de la cláusula testamentaria no puede descartarse en sede registral y, en caso de controversia, deberá ser resuelta por la autoridad judicial.

I.1. RESOLUCIÓ JUS/1707/2026, DE 13 DE MAIG, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari Luis Gasch Cabot contra la qualificació de la registradora de la propietat de Terrassa núm. 2 que suspèn la inscripció de dues escriptures d'herència (DOGC 05/06/2026)

SUBSTITUCIÓ EXEMPLAR, DRET TRANSITORI I OBERTURA DE LA SUCCESSIÓ INTESTADA

Resum: L'existència de descendents del testador no determina per si sola la ineficàcia d'una substitució exemplar ordenada abans de l'entrada en vigor del llibre quart del Codi civil de Catalunya quan la disposició testamentària pot conservar la seva validesa d'acord amb el règim transitori i l'article 425-12 del CCC. L'eficàcia de la substitució exigeix comprovar si concorren els requisits actualment previstos per la llei, qüestió que, en cas de controvèrsia, correspon resoldre a l'autoritat judicial.

Fets: El causant va atorgar testament l'any 1989 instituint hereus els seus deu fills i va ordenar respecte d'un d'ells, afectat per una discapacitat psíquica, una substitució exemplar a favor de l'Associació Terrassenca Pro Disminuïts. Mort el pare, nou dels deu fills van acceptar la seva herència, restant pendent l'acceptació per part del fill substituït. A la mort d'aquest, l'any 2025, els seus nou germans van acceptar la seva herència intestada i, per dret de transmissió, també van acceptar la participació que li corresponia en l'herència paterna. L'acta de declaració d'hereus va considerar ineficaç la substitució exemplar en entendre que, d'acord amb l'article 160 de la Compilació de Dret Civil de Catalunya, l'existència de descendents del testador impedia que heretés una tercera persona.

Presentades les escriptures al Registre de la Propietat, la registradora va suspendre la inscripció per dos motius: en primer lloc, perquè el certificat del Registre General d'Actes d'Última Voluntat reflectia un acte d'última voluntat del causant sota l'expressió «altres modalitats» que no s'havia aportat; i, en segon lloc, perquè entenia que la ineficàcia de la substitució exemplar i l'obertura de la successió intestada només podien ser declarades judicialment.

El notari va recórrer al·legant que la referència a «altres modalitats» corresponia precisament a la substitució exemplar ordenada pel pare i que la ineficàcia de la clàusula derivava directament de la llei, atesa l'existència de descendents del

testador, per la qual cosa procedia obrir la successió intestada.

La **Direcció General** estima parcialment el recurs: revoca el primer defecte de la nota de qualificació i confirma el segon.

Doctrina: La referència continguda al Registre General d'Actes d'Última Voluntat a un acte atorgat sota la modalitat d'«altres modalitats» identifica la clàusula de substitució exemplar continguda en el testament del pare, de manera que no existeix cap acte addicional d'última voluntat que s'hagi d'aportar al Registre.

D'altra banda, l'eficàcia d'una substitució exemplar ordenada amb anterioritat al llibre quart del Codi civil de Catalunya s'ha d'analitzar d'acord amb la disposició transitòria segona d'aquest text legal. Encara que la clàusula hagués pogut resultar contrària a l'antic article 160 de la Compilació, pot conservar la seva validesa si reuneix els requisits materials exigits per l'actual article 425-12 del CCC, que permet designar com a substituïda una persona física o jurídica que hagués exercit funcions de tutela, cura o assistència del substituït.

En conseqüència, la mera existència de descendents del testador no és suficient per declarar ineficaç la substitució exemplar ni per obrir automàticament la successió intestada. Mentre no s'acrediti que l'entitat designada no reuneix els requisits legalment exigits i no hagi pogut intervenir en el procediment, l'eficàcia de la clàusula testamentària no es pot descartar en seu registral i, en cas de controvèrsia, haurà de ser resolta per l'autoritat judicial.

I.2. RESOLUCIÓN JUS/1418/2026, DE 9 DE ABRIL, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por N. S. B., legalmente asistida por la letrada M. A. S., contra la calificación de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts núm. 1 que suspende la inscripción del testimonio de una sentencia que aprueba un convenio regulador de divorcio por el defecto enmendable de no fijar el plazo por el que se atribuye el uso de la vivienda familiar. (BOE 13/05/2026)

ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR AL CÓNYUGE PROPIETARIO Y NECESIDAD DE FIJAR SU DURACIÓN

Resumen: La atribución del uso de la vivienda familiar al cónyuge que, como consecuencia del convenio regulador, adquiere la plena propiedad del inmueble no constituye un derecho de uso autónomo inscribible ni exige fijar un plazo de duración. La temporalidad prevista en el artículo 233-20 del Código civil de Cataluña únicamente resulta exigible cuando el derecho de uso se atribuye al cónyuge no propietario o no propietario exclusivo.

Hechos: En un procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo, los cónyuges pactaron atribuir el uso de la vivienda familiar a la esposa y a los hijos menores, cuya guarda y custodia correspondía a la madre. En el mismo convenio, el esposo adjudicó a la esposa su mitad indivisa de la vivienda, pasando esta a ser propietaria exclusiva. Presentado el testimonio judicial, se suspendió la inscripción. La esposa recurrió indicando que solo pretendía inscribir la adjudicación del pleno dominio y no

un derecho de uso.

Registrador: El registrador entiende que no puede inscribirse el título porque la atribución del uso carece de plazo de duración y no puede determinarse si el derecho corresponde únicamente a la esposa o también a los hijos. Añade que, si la esposa adquiere el pleno dominio, carece de sentido inscribir un derecho de uso a su favor, mientras que si se pretende atribuirlo a los hijos debe fijarse su duración.

Recurrente: La recurrente sostiene que únicamente solicitó la inscripción del pleno dominio de la vivienda y no del derecho de uso. Añade que la exigencia de fijar un plazo no resulta aplicable a un convenio regulador de mutuo acuerdo y que la resolución invocada por la registradora se refería a un procedimiento contencioso.

Dirección General: La Dirección General estima el recurso.

Doctrina: El derecho civil catalán configura la atribución del uso de la vivienda familiar como un derecho cuyo beneficiario solo puede ser uno de los cónyuges, mientras que los hijos ostentan la condición de meros usuarios de la vivienda, sin adquirir un derecho autónomo sobre ella. Cuando el cónyuge beneficiario de la atribución adquiere además la plena propiedad del inmueble en virtud del convenio regulador, el uso queda integrado en el contenido propio del derecho de dominio y deja de tener autonomía jurídica.

La exigencia de fijar un plazo de duración responde a la naturaleza temporal del derecho de uso cuando este limita las facultades del cónyuge propietario, supuesto que únicamente concurre cuando el beneficiario no es titular exclusivo de la vivienda. En cambio, cuando el beneficiario ostenta el pleno dominio, el uso encuentra su fundamento en el propio derecho de propiedad, sin necesidad de constituir un derecho real independiente ni de fijar un término de duración.

En consecuencia, la adjudicación del pleno dominio de la vivienda familiar al cónyuge beneficiario de la atribución del uso excluye la necesidad de inscribir un derecho de uso autónomo y de establecer un plazo de duración, al quedar el uso plenamente amparado por el derecho de propiedad.

I.2. RESOLUCIÓ JUS/1418/2026, DE 9 D'ABRIL, dictada en el recurs governatiu interposat per N. S. B., assistida legalment per la lletrada M. A. S., contra la qualificació de la registradora de la propietat del Registre de la Propietat de Sant Vicenç dels Horts núm. 1, que suspèn la inscripció del testimoni d'una sentència que aprova un conveni regulador de divorci pel defecte esmenable de no fixar el termini durant el qual s'atribueix l'ús de l'habitatge familiar. (BOE 13/05/2026)

ATRIBUCIÓ DE L'ÚS DE L'HABITATGE FAMILIAR AL CÒNJUGE PROPIETARI I NECESSITAT DE FIXAR-NE LA DURADA

Resum: L'atribució de l'ús de l'habitatge familiar al cònjuge que, com a conseqüència del conveni regulador, adquireix la plena propietat de l'immoble no constitueix un dret d'ús autònom inscripcible ni exigeix fixar-ne un termini de dura-

da. La temporalitat prevista a l'article 233-20 del Codi civil de Catalunya només és exigible quan el dret d'ús s'atribueix al cònjuge no propietari o no propietari exclusiu.

Fets: En un procediment de divorci de mutu acord, els cònjuges van pactar atribuir l'ús de l'habitatge familiar a l'esposa i als fills menors, la guarda i custòdia dels quals corresponia a la mare. En el mateix conveni, el marit va adjudicar a l'esposa la seva meitat indivisa de l'habitatge, de manera que aquesta va passar a ser-ne la propietària exclusiva.

Presentat el testimoni judicial, es va suspendre la inscripció. L'esposa va interposar recurs indicant que només pretenia inscriure l'adjudicació del ple domini i no un dret d'ús.

Registradora: La registradora entén que no es pot inscriure el títol perquè l'atribució de l'ús no té fixat un termini de durada i no es pot determinar si el dret correspon únicament a l'esposa o també als fills. Afegeix que, si l'esposa adquireix el ple domini, no té sentit inscriure un dret d'ús al seu favor, mentre que, si es pretén atribuir-lo als fills, cal fixar-ne la durada.

Recurrent: La recurrent sosté que únicament va sol·licitar la inscripció del ple domini de l'habitatge i no del dret d'ús. Afegeix que l'exigència de fixar un termini no és aplicable a un conveni regulador de mutu acord i que la resolució invocada per la registradora es referia a un procediment contenciós.

Direcció General: La Direcció General estima el recurs.

Doctrina: El dret civil català configura l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar com un dret del qual només pot ser beneficiari un dels cònjuges, mentre que els fills tenen la condició de simples usuaris de l'habitatge, sense adquirir-hi cap dret autònom.

Quan el cònjuge beneficiari de l'atribució adquireix, a més, la plena propietat de l'immoble en virtut del conveni regulador, l'ús queda integrat en el contingut propi del dret de domini i deixa de tenir autonomia jurídica.

L'exigència de fixar un termini de durada respon a la naturalesa temporal del dret d'ús quan aquest limita les facultats del cònjuge propietari, circumstància que només es dona quan el beneficiari no és el titular exclusiu de l'habitatge. En canvi, quan el beneficiari ostenta el ple domini, l'ús troba el seu fonament en el mateix dret de propietat, sense necessitat de constituir un dret real independent ni de fixar un termini de durada.

En conseqüència, l'adjudicació del ple domini de l'habitatge familiar al cònjuge beneficiari de l'atribució de l'ús exclou la necessitat d'inscriure un dret d'ús autònom i d'establir-ne una durada, atès que l'ús queda plenament emparat pel dret de propietat.

I.3. RESOLUCIÓN JUS/1734/2026, DE 11 DE MAYO, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Alafri Invest BCN, SL, contra la nota de califica-

ción negativa de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 18 de una escritura de compraventa de la mitad indivisa de una vivienda. (DOGC 09/06/2026)

TRANSMISIÓN DE UNA PARTICIPACIÓN INDIVISA POR UN GRAN TENEDOR Y EXIGENCIA DE RENUNCIA DE LA GENERALITAT AL DERECHO DE TANTEO

Resumen: La transmisión por un gran tenedor de una participación indivisa de una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado no exige acreditar la renuncia expresa de la Agencia de la Vivienda de Cataluña al ejercicio del derecho de tanteo cuando el transmitente conserva otra participación indivisa del inmueble. La normativa vigente se refiere a la transmisión de la vivienda y no permite extender, por analogía, las limitaciones al poder de disposición a las transmisiones parciales.

Hechos: Una sociedad mercantil, inicialmente declarada como no gran tenedora y posteriormente acreditada como gran tenedora mediante diligencia notarial, vendió el 50% indiviso de una vivienda situada en Barcelona, conservando la titularidad del otro 50%. Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad, la registradora suspendió la inscripción por no aportarse la comunicación de la Agencia de la Vivienda de Cataluña acreditativa de la renuncia al ejercicio del derecho de tanteo. La sociedad recurrió la calificación al entender que la transmisión parcial no estaba sujeta a dicha exigencia.

Registrador: El registrador sostiene que la transmisión onerosa de una participación indivisa queda comprendida en el ámbito de aplicación de los derechos de tanteo y retracto, al no existir una exclusión legal expresa. Considera que la condición de gran tenedor obliga a comunicar previamente la transmisión a la Generalitat y a acreditar la renuncia de la Agencia de la Vivienda antes de practicar la inscripción. Añade que admitir la inscripción sin dicha comunicación permitiría eludir fraudulentamente los derechos de adquisición preferente mediante transmisiones sucesivas de cuotas indivisas y mantiene íntegramente su nota de calificación.

Recurrente: La recurrente sostiene que la venta de una participación indivisa no equivale a la transmisión de la totalidad de la vivienda y, por tanto, no se encuentra comprendida en el supuesto previsto por el Decreto ley 2/2025. Añade que la finalidad de los derechos de adquisición preferente consiste en facilitar la incorporación de viviendas completas al parque público, finalidad que no puede alcanzarse mediante la adquisición de una simple cuota indivisa, por lo que una interpretación extensiva supondría una restricción injustificada del derecho de propiedad.

Dirección General: La Dirección General estima el recurso.

Doctrina: Los derechos de tanteo y retracto establecidos a favor de la Generalitat constituyen limitaciones legales al poder de disposición y deben interpretarse de forma estricta. La normativa aplicable exige la comunicación previa cuando se transmite una vivienda propiedad de un gran tenedor, pero no contempla expresamente la transmisión de una participación indivisa cuando el transmitente conserva

otra parte del inmueble.

La Dirección General distingue el supuesto resuelto por la Resolución JUS/743/2020, en la que el transmitente enajenaba la totalidad de su participación sobre la vivienda. En el presente caso, la sociedad únicamente transmite el 50% indiviso y mantiene el resto de la propiedad, de modo que no puede equipararse la operación a la transmisión íntegra de la vivienda.

Aunque reconoce que una sucesión de transmisiones parciales podría llegar a utilizarse con finalidad fraudulenta para eludir los derechos de adquisición preferente, esa eventualidad no autoriza a extender por analogía el ámbito de aplicación de una norma restrictiva del derecho de propiedad. En consecuencia, mientras el transmitente conserve parte de su derecho sobre el inmueble, la venta de una participación indivisa no exige la previa comunicación a la Generalitat ni la acreditación de la renuncia de la Agencia de la Vivienda al ejercicio del derecho de tanteo.

I.3. RESOLUCIÓ JUS/1734/2026, D'11 DE MAIG, dictada en el recurs governatiu interposat per Alafri Invest BCN, SL, contra la nota de qualificació negativa de la registradora de la propietat del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 18 d'una escriptura de compravenda de la meitat indivisa d'un habitatge. (DOGC 09/06/2026)

TRANSMISSIÓ D'UNA PARTICIPACIÓ INDIVISA PER PART D'UN GRAN TENIDOR I EXIGÈNCIA DE RENÚNCIA DE LA GENERALITAT AL DRET DE TANTEIG

Resum: La transmissió per part d'un gran tenidor d'una participació indivisa d'un habitatge situat en una zona de mercat residencial tensionat no exigeix acreditar la renúncia expressa de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a l'exercici del dret de tanteig quan el transmissor conserva una altra participació indivisa de l'immoble. La normativa vigent es refereix a la transmissió de l'habitatge i no permet estendre, per analogia, les limitacions al poder de disposició a les transmissions parcials.

Fets: Una societat mercantil, inicialment declarada com a no gran tenidora i posteriorment acreditada com a gran tenidora mitjançant diligència notarial, va vendre el 50% indivís d'un habitatge situat a Barcelona, conservant la titularitat de l'altre 50%. Presentada l'escriptura al Registre de la Propietat, la registradora va suspendre la inscripció perquè no s'aportava la comunicació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya acreditativa de la renúncia a l'exercici del dret de tanteig. La societat va recórrer la qualificació en entendre que la transmissió parcial no estava subjecta a aquesta exigència.

Registradora: La registradora sosté que la transmissió onerosa d'una participació indivisa queda compresa dins l'àmbit d'aplicació dels drets de tanteig i retracte, atès que no existeix una exclusió legal expressa. Considera que la condició de gran tenidor obliga a comunicar prèviament la transmissió a la Generalitat i a acreditar la renúncia de l'Agència de l'Habitatge abans de practicar la inscripció. Afegeix que admetre la inscripció sense aquesta comunicació permetria eludir fraudulenta-ment els drets d'adquisició preferent mitjançant transmissions successives de quotes

indivises i manté íntegrament la seva nota de qualificació.

Recurrent: La recurrent sosté que la venda d'una participació indivisa no equival a la transmissió de la totalitat de l'habitatge i, per tant, no es troba compresa en el supòsit previst pel Decret Llei 2/2025. Afegeix que la finalitat dels drets d'adquisició preferent consisteix a facilitar la incorporació d'habitatges complets al parc públic, finalitat que no es pot assolir mitjançant l'adquisició d'una simple quota indivisa, de manera que una interpretació extensiva suposaria una restricció injustificada del dret de propietat.

Direcció General: La Direcció General estima el recurs.

Doctrina: Els drets de tanteig i retracte establerts a favor de la Generalitat constitueixen limitacions legals al poder de disposició i han d'interpretar-se de manera estricta. La normativa aplicable exigeix la comunicació prèvia quan es transmet un habitatge propietat d'un gran tenidor, però no preveu expressament la transmissió d'una participació indivisa quan el transmissent conserva una altra part de l'immoble.

La Direcció General distingeix el supòsit resolt per la Resolució JUS/743/2020, en la qual el transmissent alienava la totalitat de la seva participació sobre l'habitatge. En el cas present, la societat únicament transmet el 50% indivís i manté la resta de la propietat, de manera que l'operació no es pot equiparar a la transmissió íntegra de l'habitatge.

Tot i que reconeix que una successió de transmissions parcials podria arribar a utilitzar-se amb una finalitat fraudulenta per eludir els drets d'adquisició preferent, aquesta eventualitat no autoritza a estendre per analogia l'àmbit d'aplicació d'una norma restrictiva del dret de propietat. En conseqüència, mentre el transmissent conservi una part del seu dret sobre l'immoble, la venda d'una participació indivisa no exigeix la comunicació prèvia a la Generalitat ni l'acreditació de la renúncia de l'Agència de l'Habitatge a l'exercici del dret de tanteig.

I.4. RESOLUCIÓN JUS/1735/2026, DE 11 DE MAYO, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Alafri Invest BCN, SL, contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 18 de una escritura de compraventa de la mitad indivisa de una vivienda. (DOGC 09/06/2026)

DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO DE LA GENERALITAT EN LA VENTA DE UNA PARTICIPACIÓN INDIVISA DE UNA VIVIENDA

Resumen: La transmisión por un gran tenedor de una participación indivisa de una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado no queda sujeta al derecho de tanteo y retracto de la Generalitat cuando el transmissente conserva otra participación indivisa del inmueble. La normativa vigente se refiere a la transmisión de la vivienda y no permite extender, por analogía, las limitaciones al poder de disposición previstas para las transmisiones de la totalidad del inmueble.

Hechos: Una sociedad mercantil, inscrita como gran tenedora de vivienda,

vendió a dos adquirentes el 50% indiviso de una vivienda situada en Barcelona, conservando en su patrimonio el otro 50%. Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad, la registradora suspendió la inscripción por no acreditarse la notificación previa a la Generalitat de Catalunya a efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

Registrador: El registrador sostiene que la venta de una cuota indivisa constituye una transmisión onerosa sujeta a los derechos de tanteo y retracto. Considera obligatoria la notificación previa a la Generalitat por tratarse de una vivienda situada en una zona tensionada y ser la transmitente una gran tenedora. Añade que excluir las transmisiones parciales permitiría eludir fraudulentamente estos derechos mediante ventas sucesivas de participaciones indivisas y mantiene íntegramente su nota de calificación.

Recurrente: La recurrente sostiene que la normativa solo se aplica cuando se transmite la vivienda o toda la participación del transmitente, circunstancia que no concurre porque la sociedad conserva el 50% del inmueble. Añade que la resolución invocada por la registradora no resulta aplicable al presente supuesto.

Dirección General: La Dirección General estima el recurso.

Doctrina: Los derechos de tanteo y retracto de la Generalitat constituyen una limitación legal al poder de disposición y deben interpretarse de forma estricta. La normativa aplicable se refiere a la transmisión de la vivienda y no contempla expresamente la venta de participaciones indivisas cuando el transmitente conserva parte de su derecho sobre el inmueble.

La Dirección General distingue este supuesto del resuelto en la Resolución JUS/743/2020, en el que el transmitente se desprendía de toda su participación. En este caso mantiene el 50% del inmueble, por lo que no se produce una transmisión íntegra de la vivienda.

En consecuencia, la venta de una participación indivisa por un gran tenedor no activa por sí sola el derecho de tanteo y retracto cuando el transmitente conserva otra participación sobre el inmueble. La eventual existencia de fraude de ley deberá apreciarse según las circunstancias concretas del caso, sin que ello permita extender por analogía el ámbito de aplicación de la norma.

I.4. RESOLUCIÓ JUS/1735/2026, D'11 DE MAIG, dictada en el recurs governatiu interposat per Alafri Invest BCN, SL, contra la nota de qualificació negativa de la registradora de la propietat del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 18 d'una escritura de compravenda de la meitat indivisa d'un habitatge. (DOGC 09/06/2026)

DRET DE TANTEIG I RETRACTE DE LA GENERALITAT EN LA VENDA D'UNA PARTICIPACIÓ INDIVISA D'UN HABITATGE

Resum: La transmissió per part d'un gran tenidor d'una participació indivisa d'un habitatge situat en una zona de mercat residencial tensionat no queda subjecta

al dret de tanteig i retracte de la Generalitat quan el transmissor conserva una altra participació indivisa de l'immoble. La normativa vigent es refereix a la transmissió de l'habitatge i no permet estendre, per analogia, les limitacions al poder de disposició previstes per a les transmissions de la totalitat de l'immoble.

Fets: Una societat mercantil, inscrita com a gran tenidora d'habitatge, va vendre a dos adquirents el 50% indivís d'un habitatge situat a Barcelona, conservant en el seu patrimoni l'altre 50%. Presentada l'escriptura al Registre de la Propietat, la registradora va suspendre la inscripció perquè no s'acreditava la notificació prèvia a la Generalitat de Catalunya als efectes del possible exercici dels drets de tanteig i retracte.

Registradora: La registradora sosté que la venda d'una quota indivisa constitueix una transmissió onerosa subjecta als drets de tanteig i retracte. Considera obligatòria la notificació prèvia a la Generalitat pel fet de tractar-se d'un habitatge situat en una zona tensionada i perquè la transmissor és una gran tenidora. Afegeix que exclou les transmissions parcials permetria eludir fraudulentament aquests drets mitjançant vendes successives de participacions indivises i manté íntegrament la seva nota de qualificació.

Recurrent: La recurrent sosté que la normativa només s'aplica quan es transmet l'habitatge o tota la participació del transmissor, circumstància que no concorre perquè la societat conserva el 50% de l'immoble. Afegeix que la resolució invocada per la registradora no és aplicable al present supòsit.

Direcció General: La Direcció General estima el recurs.

Doctrina: Els drets de tanteig i retracte de la Generalitat constitueixen una limitació legal al poder de disposició i han d'interpretar-se de manera estricta. La normativa aplicable es refereix a la transmissió de l'habitatge i no preveu expressament la venda de participacions indivises quan el transmissor conserva part del seu dret sobre l'immoble.

La Direcció General distingeix aquest supòsit del que s'ha resolt en la Resolució JUS/743/2020, en què el transmissor es despenia de tota la seva participació. En aquest cas, manté el 50% de l'immoble, de manera que no es produeix una transmissió íntegra de l'habitatge.

En conseqüència, la venda d'una participació indivisa per part d'un gran tenidor no activa per si sola el dret de tanteig i retracte quan el transmissor conserva una altra participació sobre l'immoble. L'eventual existència de frau de llei haurà d'apreciar-se segons les circumstàncies concretes del cas, sense que això permeti estendre per analogia l'àmbit d'aplicació de la norma.

1.5. RESOLUCIÓN JUS/1751/2026, DE 22 DE MAYO, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Gestión d'Espais Recuperats, SL, contra la calificación de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 24 que suspende la asignación del número de identificador único de alquiler de corta duración para una vivienda utilizada como vivien-

da de uso turístico en virtud de una declaración responsable presentada en el Ayuntamiento de Barcelona el día 1 de septiembre de 2016, dado que hay que aportar la licencia de piso turístico. (DOGC 10/06/2026)

DECLARACIÓN RESPONSABLE Y NÚMERO ÚNICO DE REGISTRO PARA VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Resumen: La declaración responsable presentada conforme a la normativa catalana vigente en el momento del inicio de la actividad constituye título habilitante suficiente para ejercer la actividad de vivienda de uso turístico y obtener el número único de registro de arrendamientos de corta duración previsto en el Real Decreto 1312/2024. No puede exigirse la aportación de una licencia administrativa ni la acreditación del transcurso de un plazo cuando la actividad quedó válidamente habilitada mediante declaración responsable, sin perjuicio de las facultades de control de la Administración y del régimen transitorio introducido por la normativa urbanística posterior.

Hechos: Gestió d'Espais Recuperats, SL solicitó la asignación del número único de registro de arrendamiento de corta duración para una vivienda situada en Barcelona destinada a uso turístico. Aportó la declaración responsable presentada en septiembre de 2016, cuando dicho instrumento constituía el título habilitante para el ejercicio de la actividad. La registradora suspendió la asignación y la calificación sustitutoria confirmó la suspensión.

Registrador: El registrador sostiene que la declaración responsable no basta para obtener el número único de registro y resulta necesaria la aportación de la licencia de vivienda de uso turístico o, al menos, acreditar que ha transcurrido el plazo necesario para el inicio de la actividad. Añade que la vivienda no figura en el buscador municipal de viviendas de uso turístico.

Recurrente: La recurrente sostiene que la declaración responsable presentada en 2016 constituye un título habilitante plenamente eficaz desde su presentación, conforme a la Ley 16/2015 y al artículo 69 de la Ley 39/2015, sin necesidad de resolución administrativa ni de esperar plazo alguno. Añade que el Ayuntamiento nunca dejó sin efecto la declaración y que existen resoluciones judiciales que reconocen su eficacia.

Dirección General: La Dirección General estima el recurso.

Doctrina: La declaración responsable presentada conforme a la legislación catalana vigente produce efectos habilitantes desde el mismo momento de su presentación y constituye título suficiente para el ejercicio de la actividad de vivienda de uso turístico, sin quedar sometida al régimen del silencio administrativo propio de las autorizaciones o licencias. En consecuencia, no resulta exigible la aportación de una licencia administrativa ni la acreditación del transcurso de plazo alguno para obtener el número único de registro previsto en el Real Decreto 1312/2024.

La Dirección General recuerda que la eficacia inmediata de la declaración responsable no impide el ejercicio por la Administración de sus potestades de com-

probación, inspección y control, ni excluye la obligación de adaptarse al régimen transitorio introducido por el Decreto ley 3/2023, de modo que los titulares deberán obtener la correspondiente licencia urbanística antes del 9 de noviembre de 2028 si desean continuar desarrollando la actividad.

En consecuencia, la declaración responsable constituye un título habilitante suficiente para obtener el número único de registro de viviendas de uso turístico mientras conserve su eficacia jurídica, sin perjuicio del posterior cumplimiento de las exigencias derivadas de la normativa urbanística sobrevenida.

1.5. RESOLUCIÓ JUS/1751/2026, DE 22 DE MAIG, dictada en el recurs governatiu interposat per Gestió d'Espais Recuperats, SL, contra la qualificació de la registradora de la propietat del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 24 que suspèn l'assignació del número d'identificador únic de lloguer de curta durada per a un habitatge utilitzat com a habitatge d'ús turístic en virtut d'una declaració responsable presentada a l'Ajuntament de Barcelona l'1 de setembre de 2016, atès que cal aportar la llicència de pis turístic. (DOGC 10/06/2026)

DECLARACIÓ RESPONSABLE I NÚMERO ÚNIC DE REGISTRE PER A HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Resum: La declaració responsable presentada d'acord amb la normativa catalana vigent en el moment de l'inici de l'activitat constitueix un títol habilitant suficient per exercir l'activitat d'habitatge d'ús turístic i obtenir el número únic de registre d'arrendaments de curta durada previst en el Reial decret 1312/2024. No es pot exigir l'aportació d'una llicència administrativa ni l'acreditació del transcurs d'un termini quan l'activitat va quedar vàlidament habilitada mitjançant declaració responsable, sens perjudici de les facultats de control de l'Administració i del règim transitori introduït per la normativa urbanística posterior.

Fets: Gestió d'Espais Recuperats, SL va sol·licitar l'assignació del número únic de registre d'arrendament de curta durada per a un habitatge situat a Barcelona destinat a ús turístic. Va aportar la declaració responsable presentada el setembre de 2016, quan aquest instrument constituïa el títol habilitant per a l'exercici de l'activitat. La registradora va suspendre l'assignació i la qualificació substitutòria va confirmar la suspensió.

Registradora: La registradora sosté que la declaració responsable no és suficient per obtenir el número únic de registre i que és necessària l'aportació de la llicència d'habitatge d'ús turístic o, almenys, acreditar que ha transcorregut el termini necessari per a l'inici de l'activitat. Afegeix que l'habitatge no figura en el cercador municipal d'habitatges d'ús turístic.

Recurrent: La recurrent sosté que la declaració responsable presentada el 2016 constitueix un títol habilitant plenament eficaç des de la seva presentació, d'acord amb la Llei 16/2015 i l'article 69 de la Llei 39/2015, sense necessitat de resolució administrativa ni d'esperar cap termini. Afegeix que l'Ajuntament mai no va deixar sense efecte la declaració i que existeixen resolucions judicials que en reco-

neixen l'eficàcia.

Direcció General: La Direcció General estima el recurs.

Doctrina: La declaració responsable presentada d'acord amb la legislació catalana vigent produeix efectes habilitants des del mateix moment de la seva presentació i constitueix un títol suficient per a l'exercici de l'activitat d'habitatge d'ús turístic, sense quedar sotmesa al règim del silenci administratiu propi de les autoritzacions o llicències. En conseqüència, no és exigible l'aportació d'una llicència administrativa ni l'acreditació del transcurs de cap termini per obtenir el número únic de registre previst en el Reial decret 1312/2024.

La Direcció General recorda que l'eficàcia immediata de la declaració responsable no impedeix l'exercici per part de l'Administració de les seves potestats de comprovació, inspecció i control, ni exclou l'obligació d'adaptar-se al règim transitori introduït pel Decret llei 3/2023, de manera que els titulars hauran d'obtenir la corresponent llicència urbanística abans del 9 de novembre de 2028 si desitgen continuar desenvolupant l'activitat.

En conseqüència, la declaració responsable constitueix un títol habilitant suficient per obtenir el número únic de registre d'habitatges d'ús turístic mentre conservi la seva eficàcia jurídica, sens perjudici del compliment posterior de les exigències derivades de la normativa urbanística sobrevinguda.

I.6. RESOLUCIÓN JUS/2015/2026, DE 15 DE JUNIO, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por N. C. C. contra la calificación del registrador de la propiedad de Vielha que deniega el depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración de una finca. (DOCG 29/06/2026)

DEPÓSITO DEL MODELO INFORMATIVO DE ARRENDAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN Y NECESIDAD DE DISPONER DE NRUA DEFINITIVO

Resumen: El depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración exige que la finca tenga previamente asignado un número de registro de alquiler de corta duración (NRUA) definitivo. No puede utilizarse el recurso contra la denegación del depósito para cuestionar indirectamente la calificación anterior que denegó la asignación del NRUA, cuando esta no fue objeto del recurso correspondiente.

Hechos: La recurrente solicitó telemáticamente el depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración respecto de una vivienda situada en Salardú. El registrador denegó la solicitud porque la finca carecía de NRUA definitivo, al haber sido previamente rechazada su asignación por entender que la actividad de alquiler turístico estaba prohibida por los estatutos de la comunidad de propietarios. La interesada recurrió alegando que los estatutos no impedían el uso turístico de la vivienda y que tanto el Ayuntamiento como el Registro de Turismo de Cataluña habían reconocido la actividad.

Registrador: El registrador sostiene que el único motivo de la denegación

del depósito es la inexistencia de un NRUA definitivo, requisito exigido por la normativa aplicable. Añade que el número comunicado a la recurrente tenía carácter meramente provisional y estaba pendiente de ratificación, por lo que no podía servir de fundamento para practicar el depósito. Asimismo, considera que la existencia de autorizaciones administrativas para el ejercicio de la actividad turística no condiciona la calificación registral relativa a la asignación del NRUA.

Recurrente: La recurrente sostiene que los estatutos de la comunidad no prohíben el alquiler turístico ni el arrendamiento de corta duración. Alega que el Ayuntamiento de Naut Aran autorizó la actividad y que la vivienda figura inscrita en el Registro de Turismo de Cataluña. Añade que una comunicación registral posterior reconocía la obtención del NRUA, por lo que entiende improcedente la denegación del depósito del modelo informativo.

Dirección General: La Dirección General desestima el recurso.

Doctrina: La Dirección General recuerda que es competente para conocer del recurso porque tanto la nota de calificación como el recurso se fundamentan en normas de derecho catalán. Asimismo, distingue claramente entre el procedimiento de asignación del NRUA y el procedimiento de depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración.

El depósito únicamente puede practicarse cuando la finca dispone previamente de un NRUA definitivo. Los argumentos dirigidos a combatir la denegación anterior del número de registro no pueden examinarse en este procedimiento, ya que debieron hacerse valer mediante el recurso interpuesto contra aquella calificación.

En consecuencia, mientras la finca carezca de un NRUA definitivo, no procede practicar el depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración.

I.6. RESOLUCIÓ JUS/2015/2026, DE 15 DE JUNY, dictada en el recurs governatiu interposat per N. C. C. contra la qualificació del registrador de la propietat de Vielha que denega el dipòsit del model informatiu d'arrendaments de curta durada d'una finca. (DOGC 29/06/2026)

DIPÒSIT DEL MODEL INFORMATIU D'ARRENDAMENTS DE CURTA DURADA I NECESSITAT DE DISPOSAR DE NRUA DEFINITIU

Resum: El dipòsit del model informatiu d'arrendaments de curta durada exigeix que la finca tingui prèviament assignat un número de registre de lloguer de curta durada (NRUA) definitiu. No es pot utilitzar el recurs contra la denegació del dipòsit per qüestionar indirectament la qualificació anterior que va denegar l'assignació del NRUA, quan aquesta no va ser objecte del recurs corresponent.

Fets: La recurrent va sol·licitar telemàticament el dipòsit del model informatiu d'arrendaments de curta durada respecte d'un habitatge situat a Salardú. El registrador va denegar la sol·licitud perquè la finca no disposava de NRUA definitiu, atès que prèviament se n'havia rebutjat l'assignació en entendre que l'activitat de lloguer turístic estava prohibida pels estatuts de la comunitat de propietaris. La inte-

ressada va recórrer al·legant que els estatuts no impediien l'ús turístic de l'habitatge i que tant l'Ajuntament com el Registre de Turisme de Catalunya havien reconegut l'activitat.

Registrador: El registrador sosté que l'únic motiu de la denegació del dipòsit és la inexistència d'un NRUA definitiu, requisit exigít per la normativa aplicable. Afegeix que el número comunicat a la recurrent tenia caràcter merament provisional i estava pendent de ratificació, de manera que no podia servir de fonament per practicar el dipòsit. Així mateix, considera que l'existència d'autoritacions administratives per a l'exercici de l'activitat turística no condiona la qualificació registral relativa a l'assignació del NRUA.

Recurrent: La recurrent sosté que els estatuts de la comunitat no prohibeixen el lloguer turístic ni l'arrendament de curta durada. Al·lega que l'Ajuntament de Naut Aran va autoritzar l'activitat i que l'habitatge figura inscrit al Registre de Turisme de Catalunya. Afegeix que una comunicació registral posterior reconeixia l'obtenció del NRUA, per la qual cosa considera improcedent la denegació del dipòsit del model informatiu.

Direcció General: La Direcció General desestima el recurs.

Doctrina: La Direcció General recorda que és competent per conèixer del recurs perquè tant la nota de qualificació com el recurs es fonamenten en normes de dret català. Així mateix, distingeix clarament entre el procediment d'assignació del NRUA i el procediment de dipòsit del model informatiu d'arrendaments de curta durada.

El dipòsit únicament es pot practicar quan la finca disposa prèviament d'un NRUA definitiu. Els arguments dirigits a combatre la denegació anterior del número de registre no es poden examinar en aquest procediment, ja que s'haurien hagut de fer valer mitjançant el recurs interposat contra aquella qualificació.

En conseqüència, mentre la finca no disposi d'un NRUA definitiu, no escau practicar el dipòsit del model informatiu d'arrendaments de curta durada.

I.7. RESOLUCIÓN JUS/2016/2026, DE 11 DE JUNIO, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Growing People, SL, y otras cuatro personas, dos jurídicas y dos físicas, contra la calificación del registrador de la propiedad de Palafrugell que deniega la inscripción de una escritura de constitución de un derecho de opción de compra por entender que no consta una valoración objetiva de la finca que constituye su objeto; que en el momento del ejercicio del derecho de opción las personas optantes podrán imputar al precio de la compraventa las cantidades retenidas para cancelar cargas existentes sobre la finca y/o cantidades debidas y pendientes de pago en el momento de formalizarlo, y que, tratándose de un supuesto de cotitularidad del derecho, no se ha determinado cómo debe ejercerse la opción. (DOGC 29/06/2026).

DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA, RETENCIÓN DEL PRECIO Y GARAN-

TÍA DEL PAGO EN EL EJERCICIO UNILATERAL

Resumen: El derecho de opción de compra constituye una institución plenamente válida en el derecho civil catalán y no puede rechazarse su inscripción por meras sospechas sobre un eventual negocio fiduciario o pacto comisorio. Sin embargo, cuando el ejercicio unilateral de la opción prevé la retención de parte del precio para cancelar cargas o deudas del concedente, el pago debe quedar suficientemente determinado y garantizado, no siendo suficiente el depósito mediante cheque personal en la notaría.

Hechos: El propietario de una vivienda en Begur constituyó un derecho de opción de compra a favor de cinco optantes por cuatro años. Se pactó un precio del que podrían descontarse las cantidades necesarias para cancelar cargas o deudas del concedente. El registrador denegó inicialmente la inscripción por tres defectos y, durante la tramitación del recurso, mantuvo únicamente el relativo a la garantía del pago del precio.

Registrador: El registrador sostiene que la cláusula de retención del precio no determina con suficiente precisión las cantidades que podrán descontarse y que el depósito mediante cheque personal no garantiza el pago exigido por el artículo 568-12.3 del Código civil de Cataluña.

Recurrentes: Los recurrentes sostienen que la calificación se basa en meras sospechas sobre un negocio fiduciario y que el derecho de opción es plenamente válido. Añaden que las cláusulas contractuales garantizan suficientemente el pago y la determinación de las cantidades retenidas.

Dirección General: La Dirección General desestima el recurso.

Doctrina: La Dirección General declara que la opción de compra es una figura plenamente admitida por el derecho civil catalán y que la mera sospecha de un negocio fiduciario o de un pacto comisorio no justifica la denegación de la inscripción. No obstante, cuando el ejercicio unilateral permite retener parte del precio para cancelar cargas o deudas, el pago debe quedar suficientemente garantizado. La consignación mediante un cheque personal no ofrece la seguridad exigida legalmente, por lo que deben utilizarse medios que aseguren de forma efectiva la disponibilidad del importe, como un cheque bancario o una transferencia a la cuenta de provisiones de la notaría.

I.7. RESOLUCIÓ JUS/2016/2026, D'11 DE JUNY, dictada en el recurs governatiu interposat per Growing People, SL, i quatre persones més, dues jurídiques i dues físiques, contra la qualificació del registrador de la propietat de Palafrugell que denega la inscripció d'una escriptura de constitució d'un dret d'opció de compra per entendre que no consta una valoració objectiva de la finca que en constitueix l'objecte; que en el moment de l'exercici del dret d'opció les persones optants podran imputar al preu de la compra-venda les quantitats retingudes per cancel·lar càrregues existents sobre la finca i/o quantitats degudes i pendents de pagament en el moment de formalitzar-lo, i que, tractant-se d'un supòsit de cotitularitat del dret, no

s'ha determinat com s'ha d'exercir l'opció. (DOGC 29/06/2026)

DRET D'OPCIÓ DE COMPRA, RETENCIÓ DEL PREU I GARANTIA DEL PAGAMENT EN L'EXERCICI UNILATERAL

Resum: El dret d'opció de compra constitueix una institució plenament vàlida en el dret civil català i no se'n pot rebutjar la inscripció per simples sospites sobre un eventual negoci fiduciari o pacte comissori. Tanmateix, quan l'exercici unilateral de l'opció preveu la retenció d'una part del preu per cancel·lar càrregues o deutes de la persona concedent, el pagament ha de quedar suficientment determinat i garantit, i no n'hi ha prou amb la dipòsit mitjançant xec personal a la notaria.

Fets: El propietari d'un habitatge a Begur va constituir un dret d'opció de compra a favor de cinc optants per un termini de quatre anys. Es va pactar un preu del qual es podrien descomptar les quantitats necessàries per cancel·lar càrregues o deutes de la persona concedent. El registrador va denegar inicialment la inscripció per tres defectes i, durant la tramitació del recurs, va mantenir únicament el relatiu a la garantia del pagament del preu.

Registrador: El registrador sosté que la clàusula de retenció del preu no determina amb prou precisió les quantitats que es podran descomptar i que la consignació mitjançant xec personal no garanteix el pagament exigint per l'article 568-12.3 del Codi civil de Catalunya.

Recurrents: Els recurrents sostenen que la qualificació es basa en simples sospites sobre un negoci fiduciari i que el dret d'opció és plenament vàlid. Afegeixen que les clàusules contractuals garanteixen suficientment el pagament i la determinació de les quantitats retingudes.

Direcció General: La Direcció General desestima el recurs.

Doctrina: La Direcció General declara que l'opció de compra és una figura plenament admesa pel dret civil català i que la mera sospita d'un negoci fiduciari o d'un pacte comissori no justifica la denegació de la inscripció. No obstant això, quan l'exercici unilateral permet retenir una part del preu per cancel·lar càrregues o deutes, el pagament ha de quedar suficientment garantit. La consignació mitjançant un xec personal no ofereix la seguretat exigida legalment, per la qual cosa s'han d'utilitzar mitjans que assegurin de manera efectiva la disponibilitat de l'import, com ara un xec bancari o una transferència al compte de provisions de la notaria.

II.

RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

Basilio Javier Aguirre Fernández

II.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2026).**Registro de Oviedo nº 3.****TÍTULO FORMAL: PRESENTACIÓN INDEPENDIENTE DE CADA TÍTULO.**

No cabe proceder a la cancelación de una condición resolutoria formalizada en una escritura pública que se incorpora a otra en la que se documenta un negocio jurídico independiente del que se recoge en la escritura que se incorpora, aunque ambas recaigan sobre la misma finca, sino que la escritura incorporada debe ingresar en el Registro de la Propiedad de forma independiente y autónoma.

El registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.

Si la escritura de cancelación de condición resolutoria se otorga en enero de 2025 y la de compraventa en junio del mismo año, carece de sentido alegar la insistencia del banco, del vendedor, del comprador, o el propio interés del notario en la salvaguarda de su responsabilidad, pues hubiera bastado con presentar en el Registro de la Propiedad, con carácter previo a la compraventa, la escritura de cancelación de condición resolutoria, asegurando de este modo la efectiva cancelación de la carga. En efecto, por mucho que se haya otorgado la escritura de cancelación, mientras esta no se inscriba en el Registro de la Propiedad no puede afirmarse con certeza que la condición resolutoria haya dejado de existir, dado que en el Registro continúa vigente. Nada impide que en un mismo título se documenten varios negocios jurídicos. Cuestión distinta es que, en el título en el que se documenta un negocio jurídico autónomo, se solicite que se lleve a cabo otra operación derivada de un negocio jurídico también autónomo, documentado en otro título, y que, a tal efecto, se incorpore a aquel este último título.

Nuestra legislación hipotecaria, cuando emplea la palabra título, lo hace fundamentalmente en un doble sentido: título en sentido material, cuando se refiere a la causa o razón jurídica de una mutación jurídico-real u otra registrable (vid., entre otros, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento); y título en sentido formal, como forma de exteriorizarse dicha causa, el documento (vid., entre otros, los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento). El actual artículo 245 de la Ley Hipotecaria dispone: «El procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de la correspondiente solicitud, en la que figurará una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones y a la que se acompañará el documento que se trate de presentar». La posibilidad recogida en el párrafo tercero del artículo 421 del Reglamento Hipotecario, en la redacción dada al mismo por el Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre, refiriéndose al asiento de presentación múltiple introducido por la reforma del Real Decreto 2556/1977, de 27 de agosto, permitiendo que pudieran ser objeto de un solo asiento de presentación títulos cuando existiese identidad en las circunstancias primera y segunda del artículo 249 de la Ley Hipotecaria, ha de considerarse hoy, tras la entrada en vigor del artículo 36 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, no concordante con los preceptos

actuales de la Ley Hipotecaria sobre el asiento de presentación, que no permiten un solo asiento de presentación de varios títulos en sentido formal.

Por todo ello, debe entenderse que no cabe proceder a la cancelación de una condición resolutoria formalizada en una escritura pública que se incorpora a otra en la que se documenta un negocio jurídico independiente del que se recoge en la escritura que se incorpora, aunque ambas recaigan sobre la misma finca, sino que la escritura incorporada debe ingresar en el Registro de la Propiedad de forma independiente y autónoma, en unión de la solicitud a la que se refiere el artículo 245 de la Ley Hipotecaria, dando lugar a un asiento de presentación propio e independiente, e iniciándose de esta forma el procedimiento registral para la cancelación pretendida.

II.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2026).

Registro de Sant Mateu.

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

No procede inscribir la base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca, considerando que se invade otra base gráfica de una finca colindante inscrita con anterioridad.

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

Para la resolución del presente recurso, hemos de partir de la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 1 de junio de 2022, por la cual, el registrador a la hora de calificar si la base gráfica presentada invade o no una finca inscrita, ha de valorar especialmente si esta última tiene base gráfica inscrita o no, dado que las bases gráficas inscritas gozan de la protección de los principios registrales de prioridad, legitimación y tracto sucesivo, al que debe añadirse el principio de inoponibilidad de lo no inscrito del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, cuya extensión al ámbito geográfico se produce en el artículo 199.1, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria.

II.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2026).**Registro de Valladolid nº 1.****PROPIEDAD HORIZONTAL: ACUERDO DE JUNTA PROPIETARIOS.**

No hay inconveniente en inscribir una sentencia que confirma un acuerdo que hace aplicación de una cláusula estatutaria.

La propia Ley sobre propiedad horizontal prevé y admite que «el título [constitutivo] podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». La validez de este tipo de cláusulas estatutarias es igualmente admitida por el Tribunal Supremo. Este Centro Directivo ha admitido en reiteradas ocasiones reservas a favor del promotor, por ejemplo para independizar zonas excedentarias del solar (cfr. Resolución de 16 de febrero de 2004), constituir servidumbre recíproca sobre dos fincas (cfr. Resolución de 5 de junio de 2006), declarar la segunda fase de edificación, según la doctrina de que las reservas en favor del promotor, «por lo que suponen de excepción a la aplicación de la legislación reguladora de la propiedad horizontal, no pueden interpretarse extensivamente» (cfr. Resolución de 19 de mayo de 2007), o para describir las plazas de garaje sobre las que se vayan concretando las sucesivas cuotas vendidas, como medio de evitar que la exigencia de unanimidad en los acuerdos comunitarios implique la atribución a cada propietario de un desmedido derecho de veto (cfr. Resolución de 22 de julio de 2009).

En el presente caso consta inscrito formando parte de los estatutos de la propiedad horizontal una cláusula que autoriza, sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios, a los titulares de los locales comerciales para que puedan llevar a cabo divisiones sin necesidad de la autorización de la junta, pero no prevé una norma semejante para el local de oficinas, que es el que constituye el objeto del presente caso. La sentencia cuya inscripción se pretende se limita a confirmar la validez de un acuerdo de la comunidad que deniega la referida autorización. Por tanto, confirma que la comunidad de propietarios se ha limitado a aplicar correctamente lo establecido en la Ley, entendiendo que el local afectado no se ve amparado para esta actuación por el contenido de los estatutos. A la vista de lo expuesto, no se aprecia inconveniente en que se haga constar en el Registro, tanto en la finca matriz de la división horizontal, como en la finca registral concreta del local número 40, el contenido de la sentencia en tanto supone una aplicación específica de las normas estatutarias y una aclaración de su interpretación y alcance.

Para decidir si un caso como el debatido en el presente recurso entra o no en ese ámbito de competencias de la junta como acto colectivo de la misma, cabe recordar que, conforme a la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 23 de mayo de 2001, 12 de diciembre de 2002, 4 de marzo de 2004, 23 y 31 de marzo y 5 de julio de 2005, 19 de abril de 2007, 27 de diciembre de 2010, 8 de abril y 30 de julio de 2011, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 24 de abril de 2014, 26 de febrero

de 2015 y 29 de marzo de 2017), en materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta -cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal-), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 10 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; cfr., también, el último inciso del apartado 2 del artículo 18, según la redacción hoy vigente).

En el presente caso, la finca registral sobre la que se pretende que se haga constar el contenido de la sentencia aparece inscrita el pleno dominio de un 65% a favor de la sociedad «Progot Valladolid, SL»; y el pleno dominio del treinta y cinco por ciento restante a favor de la Sociedad «The Best Choice, SL», sin que conste que esta última haya sido parte del procedimiento judicial del que deriva la mencionada sentencia. Aparentemente esta circunstancia chocaría con las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo ex artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, en el presente caso, como se ha expresado, lo que se pretende hacer constar en el Registro es una resolución judicial que se limita a hacer aplicación de unas normas ya recogidas en los estatutos inscritos, aclarando su concreto alcance. Se trata de un acto que no requiere el consentimiento individualizado del propietario afectado por la referida norma estatutaria.

II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2026).

Registro de Badalona nº 3.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No puede a través de un recurso revisarse la legalidad de un asiento ya practicado.

La registradora recurrida advierte en el informe en defensa de su nota de calificación la falta de legitimación del recurrente para actuar en nombre y representación de la sociedad concursada, al haber sido designada administradora concursal a «BDO Audiberia Abogados y Asesores Tributarios, S.L.P.», mediante auto de fecha 12 de marzo de 2024. Esta Dirección General ha señalado que bien cabe entender que es el propio registrador, como impulsor del procedimiento, quien deberá examinar la documentación presentada y, si observare deficiencia, exigir al recurrente la subsanación de la misma, con referencia al plazo para hacerlo, en los términos establecidos por el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, apercibiendo al recurrente de que en caso contrario se le tendrá por desistido de su petición, sin perjuicio de que la omisión pueda y deba subsanarse en su caso por este Centro Directivo en cuanto competente para resolver el fondo del asunto. Para evitar la indefensión del recurrente y en aras de la economía procesal, entiende esta Dirección General que procede entrar en el

conocimiento del expediente con la finalidad de no demorar más el dictado de esta resolución.

En cuanto a la cuestión de fondo, es doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas las Resoluciones de 17 de mayo de 2018 o 14 de marzo de 2019), con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. Además, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Por lo tanto, es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los correspondientes asientos registrales los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el ámbito del recurso gubernativo, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos.

II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2026).

Registro de Valencia nº 13.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

No procede la concesión de NRUA sin la autorización de la Junta de Propietarios en aplicación del art. 7.3 de la LPH.

En consecuencia, si la mención del destino de la finca en el descripción contenida en el título constitutivo de la propiedad horizontal no implica una asignación excluyente de tal uso; a sensu contrario, la mera denominación como «apartamento turístico» tampoco debe interpretarse como aprobación ex ante de dicho uso, que pudiera servir para eludir el requisito establecido por el artículo 7.3, por remisión al artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, al ser la resolución de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana posterior a la fecha de entrada en vigor de dicho precepto.

II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2026).

Registro de Girona nº 3.

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

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

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

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

En el concreto caso de este expediente, el registrador resuelve no practicar la inscripción solicitada, en base a las alegaciones formuladas el colindante, quien alega, de modo gráfico, en base a informe técnico y acompañando acta de notoriedad que recoge las coordenadas georreferenciadas de la línea divisoria de ambas propiedades, que la representación gráfica propuesta no se ajusta al lindero real, el cual está constituido por el cauce de un arroyo. Y aunque la calificación no ha sido redactada con la claridad que sería deseable, la misma es coherente con la doctrina formulada al respecto por esta Dirección General, puesto que si bien la mera oposición no basta para hacer contencioso el expediente, sí puede ser tenida en cuenta por el registrador para fundar su nota de calificación, sin que la calificación registral pueda calificarse de temeraria, al apoyarse en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado, la notificación a los colindantes y la valoración de sus alegaciones, de las que deriva la existencia de un conflicto latente sobre la correcta delimitación de la finca.

Igualmente, solicita la inscripción de la escritura de compraventa por la que deviene dueño de la finca. Sin embargo, tal título, como señala el registrador en su informe no ha sido objeto de la nota de calificación recurrida y, por consiguiente, no procede pronunciarse sobre su inscribibilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor, «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 15 DE

MAYO DE 2026).

Registro de La Unión nº 2.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO ARRENDATICIO.

El mero hecho de que el adjudicatario afirme que los arrendatarios conocían el hecho de la adjudicación y su contenido o que resulte que estaban debidamente representados en el procedimiento no sufre aquella exigencia del art. 25 de la LAU.

En los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada. Es cierto que en determinadas circunstancias, aún acreditada la existencia del arrendamiento urbano, puede que el mismo se extinga y que, en consecuencia no exista derecho de tanto y retracto. Como ha puesto de relieve esta Dirección General (vid. Resolución de 21 de abril de 2023), resulta esencial tener en cuenta los diversos cambios legislativos que ha experimentado la Ley de Arrendamientos Urbanos, por tratarse de una edificación urbana.

Pero dicha excepción no es de aplicación al presente supuesto de hecho por resultar del auto dictado tras la vista por existencia de ocupantes en la finca adjudicada que el contrato de arrendamiento es posterior a la entrada en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (día 6 de marzo de 2019), que modificó la Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que el arrendamiento no se extingue durante el plazo legalmente previsto, pese a la ejecución de una hipoteca anterior.

Tampoco puede estimarse el segundo motivo de recurso. El escrito de recurso afirma que los arrendatarios del inmueble adjudicado fueron parte en el procedimiento de ejecución hipotecaria [sic] al haber intervenido en la pieza separa de ocupantes y porque han recibido la notificación judicial del decreto de adjudicación al estar representados por abogado y procurados quienes han recibido todas las notificaciones pertinentes. Además, se afirma que se han realizado comunicaciones personales y por medio de correo electrónico, que acompaña. Prescindiendo del hecho de que este documento no puede ser tenido en cuenta en este expediente (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), en ausencia de acreditación fehaciente de la notificación del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos con el contenido en ella previsto, debe rechazarse la inscripción en el Registro de la Propiedad sin que el mero hecho de que el adjudicatario afirme que los arrendatarios conocían el hecho de la adjudicación y su contenido o que resulte que estaban debidamente representados en el procedimiento supla aquella exigencia por los motivos expuestos por extenso.

II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE DICIEMBRE DE 2025. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de Rivas Vaciamadrid.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No es posible obtener la rectificación de un asiento a través de un recurso gubernativo.

Hay que recordar que son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. Lo que pretenden los recurrentes es la rectificación de un determinado asiento del Registro y como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE DICIEMBRE DE 2025. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de San Fernando nº 1.

D.N.I.: CERTIFICADO DE CONCORDANCIA CON EL ANTERIOR N.I.E.

El certificado de concordancia entre el número de identidad de extranjero y el documento nacional de identidad, el cual es expedido por la Policía Nacional.

Con fecha 9 de julio del año 2025, se presentó en el citado Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual se pretende el cambio de número de identidad de extranjero de la titular registral por el código número de identificación fiscal por haber adquirido la nacionalidad española por residencia.

Caso de haberse adquirido la nacionalidad y una vez prestado el juramento o promesa legalmente prescrito, no es posible obtener el documento nacional de identidad (cuyo número, y respecto de los ciudadanos españoles, recordemos, es también su número de identificación fiscal), sin haber aportado, a la dependencia correspondiente del Ministerio del Interior el certificado literal de nacimiento.

Y es especialmente útil (por no decir altamente recomendable) y frecuentísimo en la práctica diaria, obtener, acto seguido, el certificado de concordancia entre el número de identidad de extranjero y el documento nacional de identidad, el cual es expedido por la Policía Nacional (Cuerpo Nacional de Policía), y específicamente por la Oficina de Extranjería o la Comisaría correspondiente, pues dicho documento, público y oficial, acredita que el antiguo número de extranjero y el nuevo documento nacional de identidad pertenecen a la misma persona. Por consiguiente y aunque la nota indica haberse aportado a la solicitud solo el certificado de concordancia, y el recurso alega haber aportado el certificado del Registro Civil, tal discrepancia es absolutamente irrelevante al caso, pues con la presentación del citado certificado de concordancia quedan más que acreditados los extremos que la calificación desvirtúa

en su calificación.

II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de Archidona.

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

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

La georreferenciación es una circunstancia más del asiento y que puede ser inscrita ya no puede dudarse, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de digitalización de las funciones notarial y registral, que da nueva redacción al artículo 238.4 de la Ley Hipotecaria, que reconoce expresamente que la representación gráfica georreferenciada de la finca será objeto de inscripción.

Respecto a la segunda de las cuestiones relativas al valor del informe de validación gráfica, como han declarado las Resoluciones de 20 de junio y 21 de diciembre de 2022, el medio más idóneo y sencillo de incorporar a una escritura notarial, o a cualquier otro documento, una determinada georreferenciación alternativa a la catastral de modo auténtico, indubitado y que permita que el Registro de la Propiedad pueda después acceder a ella en toda su integridad, es incorporar al documento el código seguro de verificación del informe de validación técnica de la correspondiente georreferenciación alternativa en la sede electrónica del Catastro. Además, dicho informe lo que acredita es que el archivo GML alternativo al Catastral cumple con los requisitos exigidos por los puntos uno y cuatro del apartado séptimo de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015. El informe de validación gráfica no acredita, como pretende el notario recurrente, la realidad jurídica de la finca.

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

Existe un obstáculo que surge del Registro, puesto que dos solares para

edificar, que conforman dos fincas registrales, se convierten en un solo solar y una sola casa, toda vez que los linderos propuestos se refieren a otras fincas registrales, que proceden de fincas distintas de las 3.622 y 2.462, siendo la finca común a todas ellas la finca 894. Ese obstáculo es el que lleva al registrador a formular la calificación negativa, puesto que no estamos ante un supuesto de discordancia de la descripción registral de la finca con la realidad física, sino ante una nueva reordenación de los terrenos, distinta de la que el Registro refleja, desconociéndose la causa de ello, ya sea una doble inmatriculación, una agrupación no documentada o sin acceso registral.

Como consecuencia de lo anterior, también debe confirmarse la denegación de la inscripción de la declaración de la obra nueva. Como han declarado las Resoluciones de 4 de enero y 19 de abril de 2019, en los que se trataba de la solicitud de inscripción de una obra nueva, la calificación registral consistirá en determinar si la superficie ocupada por la edificación, debidamente determinada por sus coordenadas, se ubica íntegramente dentro de las coordenadas de la superficie de la finca en la que se ubica, mediante la comparación de sus geometrías. En el presente caso, falta uno de los elementos de la comparación, al entender el registrador que no se cumplen los requisitos necesarios para iniciar la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de Elche nº 3.

HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA.

No puede concluirse que el hecho de que se establezca expresamente una prohibición de «vender, gravar ni enajenar a título oneroso» durante treinta años comporte una atribución al fiduciario de la facultad dispositiva una vez caducada esa prohibición de disponer.

Frente a la sustitución fideicomisaria ordinaria, en el denominado fideicomiso de residuo se faculta al primer llamado para disponer de los bienes hereditarios o fideicomitados, por lo que la posición del fideicomisario queda en términos materiales notoriamente disminuida. Aunque en él se mantiene lo que se suele considerar como esencial a la naturaleza jurídica de toda sustitución fideicomisaria, cual es el llamamiento múltiple, en ella el deber de conservar los bienes fideicomitados (no esencial sino natural, como ha quedado expuesto), puede adquirir diversas modalidades a la vista de las facultades dispositivas, más o menos amplias, que haya conferido el testador. Y tradicionalmente se ha venido considerando que la mayor o menor amplitud de la facultad de disposición concedida al fiduciario da lugar a la aparición del fideicomiso «si aliquid supererit» («si queda algo») y del fideicomiso o «de eo quod supererit» («de lo que deba quedar»). La atribución de la facultad de disponer al fiduciario deberá interpretarse conforme a la finalidad de conservación que informa al fideicomiso de residuo, de modo que tal poder dispositivo se refiere a los actos a título oneroso e «*inter vivos*», salvo que se extienda expresamente actos a título gratuito o mortis causa, de modo que se exige expresa autorización para el ejercicio de esas facultades en tales términos.

Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribunal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento.

Por aplicación de los referidos criterios interpretativos, debe entenderse que, atendiendo a los medios hermenéuticos que, propiamente, pueden emplearse a efectos del procedimiento registral, en el presente caso no puede concluirse que el hecho de que se establezca expresamente una prohibición de «vender, gravar ni enajenar a título oneroso» durante treinta años (prohibición que afecta a tanto al fiduciario como a los fideicomisarios aun cuando aquel y estos estuvieran dispuestos a consentir la venta, enajenación o el gravamen a título oneroso y aun cuando el llamamiento en favor de los fideicomisarios se hiciera efectivo antes del transcurso de dicho plazo) comporte una atribución al fiduciario de la facultad dispositiva una vez caducada esa prohibición de disponer.

II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de Sabadell nº 2.

SEGERGACIÓN: REALIZADA EN SENTENCIA JUDICIAL.

También una resolución judicial puede ser título adecuado para inscribir una segregación o división de fincas, aunque es necesario acreditar la obtención de licencia y aportar la georreferenciación de las fincas.

Entra dentro del ámbito de la calificación registral de una resolución judicial la comprobación de que se han cumplido todos los requisitos que la propia legislación hipotecaria exige para que quede asegurada la adecuada intervención de los titulares registrales de las fincas afectadas, impidiendo así su indefensión, así como que el título formal es el adecuado para la inscripción del acto que pretende acceder al Registro.

En relación con la necesidad de que en el título inscribible consten las circunstancias personales de los titulares registrales de las fincas afectadas, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria exige que en la inscripción se hagan constar, entre otros extremos, los datos referentes a la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga dicho asiento, concretando luego el artículo 51, regla novena, del Reglamento Hipotecario.

En primer lugar, parece entender la registradora que una sentencia dictada en un procedimiento ordinario no puede ser título formal adecuado para la inscripción de una segregación. No puede esta Dirección General compartir este parecer. Aunque a la vista del art. 50 RH pareciera que no es posible la inscripción de una segregación sin el previo otorgamiento de una escritura pública, este Centro Directivo ha señalado en diversas Resoluciones (cfr. Resoluciones de 2 de marzo de 1999 y 4 de octubre de 2005) que también una resolución judicial puede ser título adecuado para inscribir una segregación o división de fincas. Esta doctrina la ha confirmado en bastantes

pronunciamientos posteriores.

Respecto a la necesidad de acreditar el cumplimiento de los requisitos que la legislación urbanística establece para las segregaciones, debe recordarse que la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reconocido la separación de esferas civil y administrativa, sin perjuicio de la aplicación en determinados supuestos del principio de legalidad y unidad del ordenamiento, admitiendo que la decisión del Tribunal del orden civil puede quedar supeditada en su efectividad a la intervención administrativa en forma de autorización o licencia.

Igual suerte desestimatoria ha de correr el recurso respecta a la exigencia de la correspondiente georreferenciación de las fincas resultantes de la segregación y posterior agrupación o agregación.

II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de Alcalá de Henares nº 4.

CAMBIO DE USO: REQUISITOS.

En el presente caso, la referencia catastral inscrita coincide con la que se ha hecho constar en la escritura pública, idéntica a la que resulta de la de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora al título y la que consta en la autorización municipal del cambio de uso, coincidiendo el nombre de la calle.

Para la resolución del presente expediente hemos de partir de la concreta solicitud realizada por el presentante. Éste solo solicita que conste en el Registro el cambio de uso de la finca registral de su titularidad, para que pase de local comercial a vivienda. No solicita la inscripción de la declaración de obra nueva, ni la rectificación de la descripción, por las diferencias descriptivas existentes entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 5 de diciembre de 2023, la operación registral de asignación de una referencia catastral a una determinada finca registral, que no tiene inscrita su georreferenciación, es un juicio que emite el registrador una vez realizada una operación que es meramente literaria y carece de componente geográfico alguno. Inscrita una referencia catastral, esta no puede ser asignada a ninguna otra finca registral, sin consentimiento de su titular registral u orden de la autoridad judicial, en procedimiento en el que haya sido parte el titular registral, por aplicación del artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, y porque la misma referencia catastral no puede asignarse a dos fincas diferentes. En el presente caso, la referencia catastral inscrita coincide con la que se ha hecho constar en la escritura pública, idéntica a la que resulta de la de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora al título y la que consta en la autorización municipal del cambio de uso, coincidiendo el nombre de la calle. Por todo ello, la registradora no puede emitir un juicio de identidad dudoso de la finca por el solo hecho de la diferencia descriptiva basada en el número de calle. En este sentido, declararon las Resoluciones de 4 de septiembre y 10 de noviembre de 2017 que el cambio de los números de polígono y parcela de un inmueble rústico puede acreditarse mediante

figura en la certificación. Dicha doctrina también es aplicable al supuesto de cambio de número de la calle, coincidiendo el nombre de la misma en el Catastro y en el Registro.

Respecto a la diferencia descriptiva relativa a la superficie, no es ésta una circunstancia que haya de analizarse para la constatación registral del cambio de uso, sino cuando, en su caso, se solicite la inscripción de la declaración de obra nueva sobre el local comercial. Por tanto, ello no impide determinar la regularidad del cambio de uso autorizado por el Ayuntamiento.

II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de Telde.

PROPIEDAD HORIZONTAL: RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.

La rectificación de superficie de un elemento privativo requiere la modificación del título constitutivo o la autorización de la junta de propietarios.

El artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria dispone: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Por ello, la rectificación del Registro, como señala el registrador en su nota de calificación, debe realizarse por los cauces previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

La regulación, como un supuesto independiente y diferenciado de los anteriores, de los supuestos contemplados en el apartado 3 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria no permite hacer extensivas las excepciones contempladas en su apartado 1 a estos supuestos de meras rectificaciones superficiales que no conllevan la inscripción simultánea de la representación gráfica georreferenciada de la finca. Ahora bien, las exigencias de la Ley sobre propiedad horizontal para las modificaciones de los títulos constitutivos se imponen, no solo respecto de la posible modificación de las cuotas, sino también en la protección de la extensión de los elementos comunes, de manera que todo lo que no esté especificado en el título constitutivo como privativo lo será común por defecto, de modo que cualquier alteración de la superficie en favor de un elemento privativo podría serlo con merma de la extensión superficial de los elementos comunes.

En el presente expediente, los titulares de un elemento independiente de una propiedad horizontal solicitan la rectificación de la superficie de la finca registral 56.291 en base a una instancia privada acompañada de un documento privado de compraventa. Por tanto, si en el otorgamiento del título constitutivo se hubiera padecido algún error en la medición o superficie asignada a algún elemento privativo, que es la hipótesis que sostienen los recurrentes, la rectificación de tal error requiere la rectificación del propio título constitutivo o acreditar el error con certificación catastral descriptiva y gráfica conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria siempre que la

diferencia de superficie no exceda el 10%; pero en cualquier caso se precisará autorización y aprobación por la comunidad de propietarios, por lo cual no es suficiente el consentimiento unilateral del titular de elemento privativo objeto de la rectificación.

II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No procede la concesión de NRUA sin la que se acredite el cumplimiento de los requisitos administrativos autonómicos y municipales.

Como ha realizado este Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, entre los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro Turismo de Andalucía, frente a la necesidad de cumplir los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican.

Teniendo ello en consideración, hemos de tener presente que la necesidad de la mencionada autorización municipal para la obtención de la habilitación turística autonómica opera exclusivamente en el ámbito de los requisitos exigidos por la normativa sectorial turística de Andalucía introducidos por el Decreto 31/2024.

II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de Santander nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO ADMINISTRATIVO: AMPLIACIÓN.

No puede pretenderse, en el caso de los procedimientos de apremio derivados de deudas a la administración tributaria, que a través de una ampliación de un embargo por débitos de vencimiento posterior a los primitivamente anotados y que han motivado nuevas providencias de apremio, se obtenga la práctica de un nuevo asiento con el mismo rango que correspondía a la anotación inicial.

El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. Por tanto, el presente recurso carece de objeto ya que dicha calificación negativa caso no se ha producido. No se regula en la legislación hipotecaria la interposición de recurso contra el asiento practicado.

No obstante, lo anterior, dadas las peculiaridades de este caso (práctica por la registradora de un asiento registral distinto del solicitado, sin consentimiento del interesado, y con la existencia de cargas intermedias que perjudican su pretensión) procede analizar la posible ampliación de embargo, decretada en procedimiento de

apremio administrativo, conservando el rango de la anotación inicial.

Por cada actuación de embargo se practicará diligencia de embargo (artículo 93) que al recaer sobre bienes inmuebles (artículo 103) especificará el periodo, concepto a que corresponde el débito e importe total de la responsabilidad a que se afecta el inmueble por principal, recargo, intereses, en su caso, y costas (artículo 103.1.e). Consecuentemente, la anotación que se practica en el Registro es el asiento registral que publica el embargo practicado, que, a su vez, presupone la existencia de una diligencia de embargo, y que, como ha quedado expresado, puede comprender una única providencia de apremio o puede suponer la acumulación en un único expediente de varias providencias de apremio.

De las consideraciones anteriores se deduce que no puede pretenderse, en el caso de los procedimientos de apremio derivados de deudas a la Seguridad Social, que a través de una ampliación de un embargo por débitos de vencimiento posterior a los primitivamente anotados y que han motivado nuevas providencias de apremio, se obtenga la práctica de un nuevo asiento con el mismo rango que correspondía a la anotación inicial. Ciertamente, el presente supuesto no es objeto de regulación por el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, sino por la Ley General Tributaria y por el Reglamento General de Recaudación de 29 de julio de 2005. Pero los argumentos de la citada Resolución son igualmente aplicables al presente caso, en la medida en que tanto la Ley General Tributaria como el Reglamento General de Recaudación contienen una regulación expresa y suficiente de la materia, en términos muy similares a los previstos por el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, por lo que resulta injustificable la aplicación supletoria de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El asiento de anotación de embargo refleja la deuda contenida en la diligencia de embargo, sin que pueda pretenderse que garantice deudas posteriores de vencimientos periódicos, aunque sea por el mismo concepto que las ya anotadas. En esta línea, admitir la pretensión del recurrente implicaría que anotado un embargo por impago de una anualidad de un impuesto periódico, quedarían tácitamente garantizados todos los hipotéticos impagos sucesivos con carácter indefinido, lo cual, como ya hemos avanzado, no puede cohonestarse con los principios generales en sede de tercerías, preferencias credituales, concurrencia de ejecución, y tutela judicial efectiva; así como con los principios registrales de prioridad y legitimación registral.

II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de Cádiz nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: SUBSANACIÓN DE DEFECTOS.

No procede la subsanación de los defectos apreciados a través del recurso gubernativo.

Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la

calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, no pueden ahora valorarse la aportación, junto al escrito de recurso, de documentos (de la índole que sean); ni la expresión, en aquel, de una pretensión subsanatoria de errores o defectos señalados en la calificación, pues ello operaría al margen de esta última.

Lo procedente es una nueva presentación, por el interesado, de la instancia de solicitud de asignación en forma, junto a los documentos que estime posible desvirtuar los defectos señalados en la calificación ahora teóricamente recurrida. Ofrecimiento que por lo demás, y como antes se ha reseñado, realiza el solicitante/recurrente en su escrito.

II.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de A Coruña nº 5.

HERENCIA: NATURALEZA DE LA LEGÍTIMA VIDUAL GALLEGA.

El hecho de que la ley gallega permita optar por el pago de la legítima al viudo, mediante la adjudicación del referido usufructo sobre la vivienda habitual, no puede determinar la inscripción de la escritura respecto de las otras cuando no consta aún que tal legítima ha sido abonada.

Este Centro Directivo, en la última Resolución citada en los «Vistos», y respecto de la legítima del derecho civil gallego declaró: «(...) En resumen, pues, la legítima gallega es una obligación de valor que puede ser satisfecha en metálico, y ese derecho se dirige personalmente frente al heredero, que, en definitiva, es el obligado frente al legitimario. El legitimario, por tanto, tiene a su favor el derecho a percibir con cargo a la herencia un valor patrimonial, pero no forma parte, por su solo título de legitimario, del proceso de transmisión y adquisición de los bienes hereditarios y, por lo tanto, del caudal relicto, respecto al cual es un tercero acreedor. Por lo tanto, la legítima se configura como un derecho preferente al de los legatarios hasta el límite de la cuota legitimaria y constituye un derecho también preferente al de los acreedores del heredero (...)». Ahora bien, si lo dicho, y respecto de la legítima de los descendientes, es doctrina inconcusa; sin embargo, respecto de la legítima del cónyuge viudo, la cuestión ha sido – y es – debatida. Ocurre sin embargo que, en este caso, notario y registradora, como veremos seguidamente, coinciden en su naturaleza jurídica, lo que necesariamente incide en el sentido final de la presente resolución.

La registradora entiende –y el notario acepta en su recurso– que la naturaleza de la legítima de los descendientes es diferente a la del cónyuge. En el segundo caso se ha discutido si se puede considerar que su naturaleza es la misma que en el caso de los descendientes o si por contra, tendría carácter «*pars bonorum*» en sentido funcional y estructural dado que la regulación de esta legítima se encuentra formulada en términos diferentes a la de los descendientes. La registradora, como decimos, se adhiere a esta segunda postura. El hecho de que la ley gallega permita optar por el pago de la legítima al viudo, mediante la adjudicación del referido usufructo sobre la vivienda habitual, no puede determinar la inscripción de la escritura respecto de las otras cuando no consta aún que tal legítima ha sido abonada.

Así, el carácter «*pars bonorum*» en sentido funcional y estructural de la legítima de la viuda, puesto de manifiesto en la calificación recurrida, hace que su derecho legitimario tenga naturaleza de derecho real (en forma de usufructo) y no de mero derecho personal –como en el caso de los descendientes–; que recae directamente sobre los bienes hereditarios y que es oponible erga omnes, configurándolo como una participación real en la herencia; aunque el derecho se limite al usufructo y ello aunque la viuda no tenga la consideración de heredera. Por lo tanto, hasta que no se acredite que su derecho legitimario ha sido satisfecho no puede procederse a la inscripción de las fincas que integraban el caudal hereditario aunque no se traten de la vivienda habitual del causante si no se cuenta con su consentimiento. Esta postura es la que sostiene también la sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 20 de enero de 2015.

II.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de Marbella nº 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: AUTORIZACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

No procede la concesión de NRUA sin la autorización de la Junta de Propietarios en aplicación del art. 7.3 de la LPH.

El recurso no puede prosperar. Como se indicó al principio, a la solicitud presentada en el Registro se acompañó la resolución de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial en Sevilla, de fecha 19 de mayo de 2025, acordando inscribir en el Registro de Turismo de Andalucía, la vivienda con fines turísticos; esto es, de fecha posterior a la entrada en vigor (3 de abril de 2025) de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, por lo que no cabe aplicar al caso la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal (en la redacción dada a la misma por la citada Ley Orgánica), que establece: «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». La consecuencia que de ello se deriva es la ineludible aplicación, al caso, del artículo 7.3 de la Ley sobre propiedad horizontal.

II.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de Arenas de San Pedro.

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

Concurriendo dudas sobre la posible invasión de otra finca ya inscrita, se puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del

artículo 199.

No expresa la calificación cuáles son los argumentos o motivos que llevan al registrador a afirmar que con la representación gráfica propuesta se produzca una invasión de la finca colindante. Y como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

No sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199. Además, en el presente caso las dudas resultan de la mera apariencia que se infiere de una ortofotografía aérea (suministrada por el Plan Nacional de Ortofotografía Aérea), siendo por ello una apreciación meramente indiciaria que no puede dar lugar a la suspensión de la inscripción (cfr. Resolución de 15 de junio de 2020), sin haberse tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como resulta del fundamento anterior.

II.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de Alcañiz.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: PLAZO DE CALIFICACIÓN DEL TÍTULO POSTERIOR.

Una vez practicada la inscripción correspondiente respecto del primer título presentado, comienza el cómputo de calificación e inscripción de la escritura de donación presentada con posterioridad.

Conforme al principio de prioridad registral recogido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de inscripción el título previamente presentado, esto es, la escritura de donación presentada el día 18 de agosto de 2025, en el asiento 1.995; y una vez practicada la inscripción correspondiente –la 5.ª–, en fecha 24 de septiembre de 2025, comienza el cómputo de calificación e inscripción de la escritura de donación presentada con posterioridad, conforme establece el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

II.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de Majadahonda nº 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No puede presentarse a Diario una instancia que solicita que se declare la

nulidad de un mandamiento de embargo.

Con la Ley 11/2023, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3. introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial directo. La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador debe remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

Mediante la instancia presentada se solicita que «[...] se declare la nulidad del mandamiento de embargo [...]». Ni la registradora de la Propiedad ni esta Dirección General tienen competencia funcional para declarar la nulidad de un mandamiento de embargo, lo cual deberá ser solicitado, en su caso, dentro del correspondiente procedimiento ante la Agencia Tributaria y mediante recuso contencioso-administrativo. Tampoco la mera solicitud de cancelación puede provocar la cancelación de las anotaciones preventivas fuera de los supuestos contemplados por la legislación hipotecaria, entre cuyos supuestos, no se encuentra el del presente expediente. En conclusión, dicha pretensión ni se encuentra incluida en ninguna de las posibles excepciones por la que nuestra legislación hipotecaria permite el acceso de documentos privados, ni por su naturaleza, contenido o finalidad puedan provocar operación registral alguna.

II.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de Algete.

TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE: EFECTOS. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMABRGO: CANCELACIÓN.

Se trata de un acto voluntario que debe verse sometido a la aplicación de lo establecido en la disposición adicional sexta, apartado cuarto, de la Ley General Tributaria en relación con la revocación del CIF. Por otro lado, la cancelación de una anotación de embargo no puede realizarse por confusión de derechos.

Debe comenzarse aclarando, como muy acertadamente señala el registrador en su informe, que la nota de calificación no ha cuestionado en ningún momento que el documento presentado no sea formalmente válido para lograr el acceso del acuerdo al Registro. Por tanto, no procede ahora analizar si un auto de homologación de una transacción judicial es título formal adecuado para la inscripción de la dación en pago acordada (vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Cuando la revocación se refiera al número de identificación fiscal de una entidad, su publicación en el “Boletín Oficial del Estado” implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier

registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal.

Alega el recurrente que las limitaciones contenidas en la disposición adicional sexta, apartado cuarto, de la Ley General Tributaria deben entenderse reducidas respecto de actos y negocios voluntarios de las entidades con número de identificación fiscal revocado, sin que quepa su extensión a actos obligados o debidos, como el cuerdo transaccional alcanzado en un procedimiento de ejecución. En el caso ahora analizado no estamos en presencia de una actuación propiamente de ejecución forzosa en un procedimiento de apremio, sino que se trata de acuerdo entre partes que trata precisamente de evitar la continuación de un procedimiento ejecutivo. Y aunque las partes han decidido optar por someter dicho acuerdo a la homologación del juez, lo cual le confiere el carácter de documento público judicial, también podrían haberse limitado a llegar la misma transacción privadamente y a que el demandante hubiera desistido del referido procedimiento. Consecuentemente, queda claro que se trata de un acto voluntario que debe verse sometido a la aplicación de lo establecido en la disposición adicional sexta, apartado cuarto, de la Ley General Tributaria. El mismo criterio mantuvo este Centro Directivo en la Resolución de 29 de julio de 2022 en relación con una escritura derivada de un procedimiento de venta extrajudicial para la ejecución de una hipoteca.

La cancelación de una anotación de embargo solo puede llevarse a efecto en virtud del mandamiento judicial librado por el Juzgado que la ordenó practicar (artículo 83 de la Ley Hipotecaria). La pretensión del recurrente de que se proceda a la cancelación por vía de confusión de derechos una vez se consiga inscribir la finca en favor de la misma sociedad ejecutante en el procedimiento en el que se acordó el embargo, choca con la naturaleza del embargo, que supone la afección del bien a las resultas de determinado procedimiento, careciendo el ejecutante de poder de disposición sobre él. Por tanto, no se trata de un derecho real cuyo titular sea el acreedor ejecutante, como sí ocurre en el caso de una hipoteca.

II.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de Marbella nº 2.

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

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

No estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». El registrador debe

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

Habiéndose formulado en el expediente alegación contraria a la inscripción y fundando en ella la calificación registral denegatoria hay que tener presente, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 3 de septiembre de 2025 que la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa. En el presente caso, la registradora fundamenta la nota de calificación en que existe alegación del colindante, que invoca un solape parcial de la georreferenciación alternativa aportada con su finca que resulta de la presunción de certeza de los datos catastrales y del plano con la relación de coordenadas aportadas por el alegante, presentado el día 18 de junio de 2025, para posteriormente aportar un archivo GML, con una georreferenciación alternativa a la catastral.

En primer lugar, hay que declarar la invocación que hace la registradora a la presunción de certeza de los datos del Catastro. Es esta una presunción *«iuris tantum»*, que admite prueba en contrario. No obstante, la registradora hace concreción de las razones por la que rechaza la georreferenciación propuesta. Debe recordarse, además, que el colindante que efectúa oposición es titular registral, y aunque no tiene inscrita su georreferenciación, es merecedor de mayor protección que si no lo fuera.

En definitiva, no ha quedado claro si la georreferenciación alternativa aportada no supone alteración de la realidad física de la finca amparada por el folio registral, o responde a la mejora de su descripción y de la georreferenciación de la misma, rectificando la inexactitud catastral en el trazado del lindero entre las fincas 7.475, objeto del expediente y la 2.344, propiedad del alegante, que en este expediente no se ha llegado a acreditar que no resulte perjudicada.

II.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de Manilva.

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

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

En el presente caso, el registrador omite en el informe los aspectos procedimentales esenciales por los que ha atravesado el procedimiento registral en el que se ha emitido la nota de calificación recurrida, que deben relacionarse para la Dirección General pueda calificar la regularidad del expediente. Ahora bien, la falta de este

informe no impide la continuación del procedimiento, conforme al párrafo octavo del art. 327 de la Ley Hipotecaria. Habiéndose notificado la calificación el día 24 de junio de 2025, y habiendo recibido la documentación el registrador sustituto el día 22 de agosto de 2025, la petición de calificación sustitutoria está fuera del plazo de 15 días.

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

En el presente caso, el registrador fundamenta la nota de calificación en que existe alegación del colindante, que invoca un solape parcial de la georreferenciación catastral aportada con su finca, que resulta de un levantamiento planimétrico con el que justifica su alegación. La presunción de exactitud de los datos catastrales, conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, pretende destruirse por el colindante alegante con el levantamiento planimétrico, que toma como linde una valla metálica, como elemento delimitador de las propiedades, según el técnico del alegante. Sin embargo, como declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023 y 29 de julio de 2024, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que también es aplicable a una red metálica, como en el presente caso. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica.

Nos situamos, entonces, en el umbral del desacuerdo sobre la delimitación del trazado del lindero que, como se desprende del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y de la doctrina reiterada de esta Dirección General en Resoluciones como la de 3 de septiembre de 2025 (vid., por todas), excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199, pues como declaró la Resolución de 10 de octubre de 2024, carece del trámite de prueba y su finalidad no es resolver una controversia.

II.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2026).

Registro de Sabadell nº 5.

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE.

Se necesita escritura pública notarial para inscribir acuerdos transaccionales, ya que no se trata de una sentencia, sino de un mero auto, y, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto.

En relación con el primero de los defectos, debe recordarse que el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, e implica que los títulos inscribibles deben ser otorgados por los titulares registrales, así como que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, circunstancia que debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento). En el presente caso, la finca registral aparece inscrita a favor de unos cónyuges que están ya fallecidos, por lo que resulta precisa la intervención de sus respectivos herederos, que deberán aportar los títulos sucesorios que los legitiman como tales, así como los certificados de defunción de últimas voluntades (artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 78 del Reglamento Hipotecario).

El segundo defecto señala que se necesita escritura pública notarial para inscribir acuerdos transaccionales, ya que no se trata de una sentencia, sino de un mero auto, y, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, el juez solo valora la capacidad de las partes para transigir, pero no valora el negocio objeto de la transacción. El objeto de este defecto es una cuestión ya resuelta en numerosas y recientes Resoluciones de este Centro Directivo, y se centra en la naturaleza del auto de homologación de un acuerdo transaccional; y si este es o no título formal apto para acceder al Registro, a la luz de los principios hipotecarios fundamentales de nuestro sistema inmobiliario registral. Ciertamente, el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado. Pero la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes; no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada.

II.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).**Registro de San Vicente de Raspeig.****DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO: NO ES NECESARIA LA PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL.**

Entre los hechos que afectan al régimen económico a que se refiere el art. 266 RRC no está la extinción de comunidad sobre un bien porque ni este hecho se refleja en el Registro Civil ni por sí afecta al régimen o estatuto a que están sujetas las relaciones económicas conyugales.

En el presente caso no tiene fundamento alguno la exigencia relativa a la acreditación de la inscripción del régimen de separación de bienes en el Registro Civil. Ciertamente, el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige, en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro –y, por tanto, en el de la Propiedad– produzcan los hechos que afecten al régimen económico matrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento; de modo que en caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable. Pero entre los hechos que afectan al régimen económico a que se refiere el citado precepto reglamentario no está la extinción de comunidad sobre un bien porque ni este hecho se refleja en el Registro Civil ni por sí afecta al régimen o estatuto a que están sujetas las relaciones económicas conyugales. Esta conclusión no puede quedar empañada por el hecho de que, como afirma el registrador, si se pagara con dinero presuntivamente ganancial la compensación económica que se realiza en favor del cónyuge no adjudicatario, se generaría un crédito a favor de la sociedad de gananciales en su futura liquidación.

II.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Corcubión-Muros.

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

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

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

En cuanto a la duda en la identidad de la finca por el posible encubrimiento de un acto de modificación de la entidad hipotecaria, por el lindero sur, que según el Registro es mas de su pertenencia y según Catastro dos parcelas catastrales, el defecto también debe ser revocado.

La registradora se ha limitada a hacer constar que las dudas resultan de la

magnitud del exceso, citando el número de los artículos que considera infringidos, sin indicar la manera en que los mismos resultan infringidos. La sola magnitud de la rectificación superficial no es motivo suficiente para suspender la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Tacoronte.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No procede la concesión de NRUA si existe una cláusula en estatutos que lo impide.

En el mismo sentido se pronunciaron las posteriores Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio: la prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial. Con base en la doctrina jurisprudencial y potestativa citada, no puede sino confirmarse el criterio de la registradora: la prohibición establecida en los estatutos incluye el alquiler de corta duración turístico y, por tanto, impide asignar número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, salvo previa modificación estatutaria que elimine dicha prohibición.

II.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Tacoronte.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No procede la concesión de NRUA si existe una cláusula en estatutos que lo impide.

En el mismo sentido se pronunciaron las posteriores Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio: la prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial. Con base en la doctrina jurisprudencial y potestativa citada, no puede sino confirmarse el criterio de la registradora: la prohibición establecida en los estatutos incluye el alquiler de corta duración turístico y, por tanto, impide asignar número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, salvo previa modificación estatutaria que elimine dicha prohibición.

II.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Barcelona nº 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No procede la concesión de NRUA si existe una cláusula en estatutos que lo impide.

En consecuencia, la subrogación en la licencia solo implica que el actual titular ostenta una determinada calificación administrativa, la cual, como ya se ha dicho, no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente, ni tampoco la calificación registral. En el presente caso, dicha calificación negativa y la suspensión de la asignación del número de registro único de alquiler fueron correctas, pues el actual titular adquirió con posterioridad a la inscripción de la cláusula estatutaria prohibitiva de la actividad turística. La vigencia y oponibilidad de dicha prohibición impide la asignación de número de registro único de alquiler a las viviendas afectada por la misma.

II.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).**Registro de Laredo-Ramales de la Victoria.****DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: PROTECCIÓN.**

La protección del dominio público es independiente de que esté o no deslindado.

La Resolución de esta Dirección General de 23 de enero de 2019 ya declaró que la ausencia de deslinde no es obstáculo para que puedan existir dudas de que la finca cuya representación georreferenciada se pretende inscribir pueda invadir el dominio público, si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión, pues en este campo la labor del registrador, tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, tiene una marcada finalidad preventiva. En relación con el supuesto particular de la inscripción de declaraciones de obra nueva, debe tenerse en cuenta, además de la posible invasión del dominio público marítimo-terrestre, que la Ley de Costas define y establece en su artículo 23 la servidumbre legal de protección y que según el artículo 25.1.a) de la misma ley en la zona de servidumbre de protección estarán prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación.

Considera el recurrente que ya se ha acreditado por la Administración, mediante las certificaciones de la Demarcación de Costas de Cantabria aportadas, que la finca no invade el dominio público marítimo-terrestre ni está afectada por la zona de servidumbre de protección. Sin embargo, dichas certificaciones realizan dicha afirmación sobre la base del deslinde probable vigente. Según las propias certificaciones, el deslinde anterior del demanio público de la zona en cuestión aprobado por Orden Ministerial de 8 de febrero de 2011 fue anulado por Orden Ministerial de 30 de diciembre de 2013 en ejecución de sentencia firme de la Audiencia Nacional, por defectos formales en su tramitación. Las certificaciones hablan de deslinde probable vigente, pero probable y vigente son en este caso adjetivos contradictorios, porque si estuviese vigente no sería probable, sino que sería una certeza.

El artículo 23.3. del mismo Reglamento de Costas prevé que en toda infor-

mación registral referida a fincas que, según la cartografía catastral, intersecten o colinden con el dominio público marítimo-terrestre, se pondrá de manifiesto tal circunstancia como información territorial asociada y se incluirán los datos identificativos del expediente de deslinde cuando conste su iniciación por nota indicativa y los efectos que pueden derivarse del mismo, que dicha información habrá de ser igualmente consignada en las notas de calificación o despacho respecto de los documentos que se presenten con posterioridad a la nota marginal de la incoación del expediente de deslinde y que la misma publicidad se producirá respecto a fincas afectadas por la zona de servidumbre de protección y tránsito. Es decir, tales previsiones se dan solo para aquellas fincas en las que conste nota marginal de inicio del procedimiento de deslinde, no respecto de aquellas que eventualmente pudieran verse afectadas solo de manera hipotética o especulativa.

II.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Madrid nº 23.

BIENES PRIVATIVOS: PRUEBA.

Se reitera la doctrina referente a la prueba del carácter privativo del dinero usado para la adquisición de una finca.

En el presente caso, dado que en la notificación de la calificación impugnada no consta expresamente el plazo de un mes para interponer este recurso, no puede acogerse la alegación que de extemporaneidad hace la registradora debiendo este Centro Directivo entrar en el fondo del asunto.

Respecto de la cuestión sustantiva planteada, conviene recordar la doctrina de este Centro Directivo según la cual, en el ámbito registral, para obtener la inscripción de un bien con carácter privativo, el artículo 95 del Reglamento Hipotecario (y al margen del supuesto de confesión de privatividad por el consorte –conforme a los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del citado Reglamento Hipotecario–; y del supuesto en que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo, pero dejando claramente expresada la causa onerosa o gratuita de dicho negocio) exige que, en las adquisiciones a título oneroso, se justifique el carácter privativo del precio o contraprestación mediante prueba documental pública suficiente, sin que la mera afirmación de la procedencia privativa del dinero empleado sea suficiente dado, sobre todo, el carácter fungible del dinero. El rastro del dinero privativo que se dice invertido en la adquisición ha de gozar de una acreditación documental plena, pues en el procedimiento registral no existe la posibilidad de admisión de otros medios de prueba, cuya admisión habría de llevar pareja la posibilidad de contradicción.

II.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Marbella nº 2.

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

CA.

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

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

Tratándose del supuesto camino público, en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria no se han recibido alegaciones por parte de ninguna Administración, debiendo señalarse que ni siquiera consta su titularidad catastral, constando esta último a favor de «Detalle Topográfico», que como bien puede comprenderse no refleja ningún carácter demanial y ni tan siquiera patrimonial a favor de alguna Administración Pública (cfr. Resolución de 12 de mayo de 2022). No ha lugar a plantearse aquí si una eventual oposición de la Administración reúne o no los requisitos mínimos de concreción y acreditación exigibles, de conformidad con las Resoluciones de 12 de mayo de 2022 y 23 de mayo de 2024; simplemente, no se ha formulado oposición por la Administración y tampoco puede colegirse la naturaleza demanial de la porción de territorio cartografiado en Catastro como «camino». Y cabe decir lo mismo respecto del monte público.

Procede clarificar las distintas situaciones en que puede encontrarse la finca registral que linda con dominio público en la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria: a) respecto a fincas colindantes con dominio público deslindado y georreferenciado: El registrador protegerá con su calificación registral cualquier usurpación del dominio público, mediante la aplicación informática homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el registrador denegará la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria; b) respecto a las fincas colindantes con dominio público, cuyo deslinde no consta en el Registro de la Propiedad, el registrador tramitará el expediente, pudiendo darse dos situaciones: I. que el expediente de deslinde esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota marginal de inicio del procedimiento de deslinde. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador, para aplicar el principio de protección del dominio público deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, con plano georreferenciado; II. que el expediente de deslinde no esté iniciado: en este caso,

para que la oposición de la Administración pueda ser estimada por el registrador, deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión, tras la recepción de la notificación del Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada, solicitando la práctica de la nota marginal de constancia del inicio del expediente de deslinde abreviado, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 3 de julio. III. i la Administración no pudiera aportar la resolución dentro del plazo de alegaciones, o el de su prórroga, podrá hacer constar por nota al margen de la última inscripción de dominio la clasificación ambiental, urbanística o administrativa del suelo en el que se ubica la finca registral, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, siempre que identifique la porción de dominio público afectada y acredite que la resolución de clasificación se ha notificado al titular registral de la finca.

Finalmente, respecto de la oposición formulada por el titular de la registral 71.321, las mismas no pueden ser tenidas en consideración, pues del informe de validación gráfica aportado no resulta afectación alguna a las parcelas con las que guarda correspondencia, ni tampoco resulta del plano topográfico aportado cuáles son las coordenadas de ubicación geográfica de la finca que permitieran comprobar si efectivamente resulta afectada la citada finca como consecuencia de la representación gráfica cuya inscripción se solicita.

II.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Estepona nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.

No procede exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Como cuestiones previas conviene aclarar, ante la alegación producida en el escrito de recurso en relación con el hecho de que el mismo registrador había admitido la anotación de prórroga encasos similares sin la exigencia de una notificación al ejecutado titular de la finca, que como ha reiterado la doctrina de este Centro Directivo, el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos. Igualmente debe recordarse que los registradores, al calificar documentos administrativos, han de atenerse a lo establecido en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

Como muy acertadamente ha señalado la doctrina de esta Dirección General, la prórroga de una anotación preventiva de embargo constituye un trámite procesal exigido por la duración temporal de este tipo de asientos, tal y como establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y que no tiene más trascendencia que evitar su caducidad. Si es posible anotar la prórroga de una anotación de embargo cuando la

finca ya es titularidad de un tercero que no es parte en el procedimiento, con mucho más fundamento será viable la anotación de dicha prórroga en un caso como el ahora analizado en el que la finca sigue apareciendo inscrita a nombre del ejecutado, sin que quepa ahora exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

II.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Callosa de Segura.

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

La mera alegación de eventuales derechos hereditarios respecto del titular registral no constituye suficiente interés legítimo para una certificación literal de la finca.

Conforme a los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 y siguientes de su Reglamento, el contenido del Registro sólo ha de ponerse de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos, interés que ha de ser directo, conocido, legítimo y de carácter patrimonial o con relevancia jurídica, y que debe justificarse ante el registrador, a quien corresponde apreciarlo, todo ello en necesaria coordinación con la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

En el presente caso, el recurrente se limita a manifestar que es interesado directo en la sucesión de don H. R. S. y que existen derechos hereditarios en juego respecto de la finca registral 2.680, sin aportar documento alguno del que resulte su cualidad de heredero o interesado en la sucesión, más allá de la certificación de defunción y del certificado de últimas voluntades de un causante, que, por sí solos, no permiten atribuirle legitimación sucesoria concreta. En atención a lo expuesto, no puede apreciarse en el presente expediente la concurrencia de un interés legítimo, directo, conocido y patrimonial que justifique la expedición de la certificación literal solicitada en los términos pretendidos por el recurrente.

II.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Calahorra.

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

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

No estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de

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

La registradora, declarándose una obra nueva sobre la finca 4.302 del Ayuntamiento de Calahorra, inicia el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse aportado una representación gráfica georreferenciada catastral, por estimar que es preceptiva y necesaria la inscripción de la misma, conforme al criterio establecido por la Resolución de este Centro Directivo de 24 de junio de 2025. Y es que, únicamente constando inscrita la representación gráfica de la finca sobre la que se declara la obra nueva podrá realizarse de modo efectivo esa comparación geométrica, que permitirá cerciorarse de la ubicación íntegra de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación dentro de las coordenadas de georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva.

En el concreto caso de este expediente, dos comunidades de propietarios colindantes se oponen a la inscripción solicitada, alegando fundamentalmente que se han introducido vigas en las paredes de las fincas de las que son propietarias como consecuencia de las obras ejecutadas, aportando fotografías que, a su juicio, demuestran tal extremo. Sin embargo, del contenido de los escritos de alegaciones se desprende que su oposición no va referida tanto a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca, como a la obra nueva que en el título calificado se declara, cuestión esta última respecto de la que los colindantes no están facultados para formular oposición, por ser materia excluida del ámbito de aplicación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Además, la registradora, en su calificación no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, más allá de remitirse a la existencia de la oposición formulada y, en consecuencia, la calificación no puede sostenerse, pues como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional.

II.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Tacoronte.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No procede la concesión de NRUA si existe una cláusula en estatutos que lo impide.

La prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial. Con base en la doctrina jurisprudencial y potestativa citada, no puede sino confirmarse el criterio de la registradora: la prohibición establecida en los estatutos incluye el alquiler de corta duración turístico y, por tanto, impide asignar número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, salvo previa modificación estatutaria que elimine dicha prohibición.

II.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Málaga nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: VIVIENDA SOCIAL.

No procede la concesión de NRUA si se trata de una vivienda social.

El recurso no puede prosperar, si se tiene en cuenta que la vivienda para la que se solicita la asignación de número de registro de alquiler procede de la registral 29.495, y tiene concedida la calificación de vivienda social según expediente MA-(...), de fecha 4/12/1980, por un plazo de 50 años. Siendo la normativa aplicable, entre otras, el Real Decreto 2278/1976 por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, sobre inversión en vivienda, ha de tenerse en cuenta lo que dispone el artículo 1 de dicho Real Decreto 2278/1976, que establece que se entenderá por vivienda social la que, destinada a vivienda habitual de su adquirente, reúna una serie de condiciones. A su vez, el artículo 25.Uno del mismo Real Decreto dispone que: «Los beneficiarios de una vivienda social vendrán obligados a ocuparla personalmente en el plazo máximo de tres meses, a partir de la entrega de la vivienda (...)». Y este mismo artículo en su apartado tercero dispone: «Queda expresamente prohibido el arriendo, subarriendo y todas las figuras que implique cesión de uso de la vivienda social por parte de su beneficiario».

II.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Pineda de Mar.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DESESTIMACIÓN.

No cabe interponer recurso si el registrador ha inscrito la base gráfica desestimando las alegaciones formuladas por algún colindante.

En caso de calificación positiva de la representación gráfica, lo procedente es practicar la inscripción correspondiente, sin perjuicio de que quede constancia en el procedimiento la resolución motivada en la que se acuerda dicha inscripción que queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Únicamente si la calificación de la representación gráfica es negativa, puede recurrirse conforme a las normas generales, según reza el precepto. En cambio, no prevé la norma que se efectúe una calificación de cada una de las alegaciones,

sujeta a posibilidad de recurso. Esta posibilidad, además, supondría un grave entorpecimiento del tráfico, pudiendo llegar a causar grandes dilaciones en el procedimiento previsto en la Ley (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2017, 15 de febrero y 20 de marzo de 2019).

Y es que, concedido plazo para ampliar las alegaciones formuladas, de conformidad con el criterio establecido por las Resoluciones de esta Dirección General de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, el escrito conteniendo las mismas se presenta el último día concedido al efecto, pero fuera de las horas de apertura, lo que determina, a juicio de la registradora, que deben entenderse presentadas el siguiente día hábil y, por tanto, fuera de plazo. En la presentación telemática, lo relevante a efectos sustantivos es la fecha de entrada en el Registro, de ahí la determinación del sellado temporal», aunque, como ocurre en los supuestos de alegaciones presentadas en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, las mismas no causen asiento de presentación.

No obstante lo anterior, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 30 de marzo y 21 de junio de 2023, respecto a las alegaciones presentadas dentro del plazo de 20 días, pues siendo el objetivo del expediente adecuar la descripción registral a la realidad física, evitando la invasión de fincas inmatriculadas o del dominio público, el registrador, aun siendo extemporáneas, ha de analizar las alegaciones presentadas por quien se opone, por si pudieran ser fundamentales para fundar su decisión sobre eventuales dudas en la identidad de la finca.

Habiendo concluido el procedimiento con la práctica de la inscripción solicitada por haberse desestimado las alegaciones no sólo por una eventual extemporaneidad que, como se ha dicho, no se ha producido, sino también por el contenido de las mismas, debe señalarse que es doctrina reiterada de esta Dirección General que sólo puede ser objeto de recurso la nota de calificación negativa de los registradores, pero no los asientos ya practicados.

Es por ello recomendable que, una vez formulada oposición por algún titular colindante (registral o catastral) y desestimadas las alegaciones planteadas a la práctica de la inscripción por el registrador, éste emita dictamen debidamente motivado sobre cuáles han sido las razones, hechos y circunstancias, que le han conducido a emitir una calificación favorable a la pretensión de inscripción y a, en consecuencia, no tener en cuenta los motivos alegados por el colindante en su escrito de oposición. Sólo de esta manera, podrá el colindante que se considere perjudicado acudir a los tribunales de Justicia a contender acerca de la nulidad de la inscripción practicada con todos los elementos fácticos y jurídicos que le permitan plantear su demanda con las debidas garantías.

II.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Ontinyent.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: AMPLIACIÓN.

Se confirma la doctrina relativa a la posibilidad de ampliación de embargo, aplicándola a un procedimiento cambiario.

La doctrina de este Centro Directivo se ha ido consolidando y concretando a lo largo del tiempo, de tal manera que ha permitido la llamada ampliación de embargo no sólo por nuevos intereses y costas generados a lo largo del procedimiento ejecutivo, sino incluso por nuevos importes del principal de la deuda que genera la ejecución, siempre que tuviesen el mismo origen que el débito original y que, por ello, pudiesen ser exigidos en el mismo procedimiento, como ocurre en los nuevos vencimientos de una deuda de duración periódica.

Lo anterior no decae en caso de ejecución de títulos cambiarios, ya que los mismos no son sino documentos mercantiles que constituyen medios de pago de una deuda principal; su singularidad consiste en estar dotados de especiales garantías, deviniendo abstractos respecto de la deuda que los motiva a fin de facilitar su tráfico y, con ello, la financiación y la seguridad jurídica empresarial. El hecho de su abstracción respecto a la relación crediticia que los origina no impide que el vencimiento de los títulos posteriores emitidos en cumplimiento de una misma obligación constituya una partida más que incorporar al principal de la deuda que se reclama en un procedimiento ejecutivo en el que se ha trabado ya embargo sobre bienes del deudor.

II.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Pineda de Mar

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.

Se ha de considerar vigente a los efectos de anotar la prórroga una anotación de embargo con nota marginal de expedición de certificación practicada hace menos de cuatro años.

La registradora deniega la prórroga solicitada al considerar que nota de expedición de certificación de dominio y cargas conlleva que el asiento de anotación de embargo, que no ha sido objeto de cancelación, manteniendo su vigencia durante 4 años desde la fecha de la nota de expedición de certificación de dominio y cargas pero sólo a los exclusivos efectos determinados en las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, es decir, sólo para el caso de que se presente el decreto de adjudicación en subasta y mandamiento cancelatorio en el seno de ese procedimiento, ya que una interpretación diferente implicaría que se mantuvieran los efectos cancelatorios derivados de la anotación, limitándose los efectos de la nota de expedición de certificación únicamente a éstos, pero reiterando que dicha nota de expedición de certificación no supone en sí misma una prórroga de la anotación misma.

El Tribunal Supremo –acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este centro directivo– ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo,

de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución.

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando se solicita la prórroga de la anotación preventiva de embargo no habían transcurrido 4 años desde la fecha de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas. Como señaló este Centro Directivo en Resolución de 12 de junio de 2024, la nota marginal de expedición de certificación es «indubitadamente un asiento registral, sin que la norma distinga respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo», de modo que el «*dies a quo*» para el cómputo de los plazos de caducidad es la fecha de dicha nota marginal. Por tanto, el argumento esgrimido por la registradora no puede mantenerse. La prórroga temporal de 4 años que implica la extensión de la nota marginal de expedición de certificación no lo es sólo a los efectos de la inscripción del auto de adjudicación derivado del procedimiento.

II.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Madrid nº 27

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: LOCAL COMERCIAL.

No procede la concesión de NRUA si se trata de local comercial.

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

II.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

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

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: PREVIA DECLARACIÓN DE OBRA.

No procede la concesión de NRUA si no está previamente declarada la obra nueva.

El registrador, en ejercicio del control de legalidad que impone el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe verificar que el acto objeto de inscripción no encubre infracción urbanística ni contradice normas imperativas. En este sentido, tanto el Real Decreto 1312/2024 como la normativa autonómica exigen que la vivienda cumpla todas las condiciones legales, técnicas y urbanísticas que exigen la normativa estatal, autonómica y local, antes de poder ser comercializada como vacacional. Mientras no se acredite mediante la inscripción de obra terminada que la edificación está plenamente habilitada, no puede el registrador llevar a cabo la verificación de su aptitud

para el uso pretendido. Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación de la registradora objeto de impugnación, de modo que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa inmatriculación de la finca, así como la constancia registral de la declaración de obra nueva de la edificación.

II.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Gava.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No procede la concesión de NRUA si existe una cláusula en estatutos que lo impide.

La prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial. Con base en la doctrina jurisprudencial y gubernativa citada, no puede sino confirmarse el criterio de la registradora: la prohibición de desarrollar actividades comerciales encuadrables en la «actividad de hostelería o similar» incluye el alquiler de corta duración turístico y, por tanto, impide asignar número de registro de alquiler de corta duración para uso turístico, salvo previa modificación estatutaria que elimine dicha prohibición.

II.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Posadas.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: PREVIA DECLARACIÓN DE OBRA.

No procede la concesión de NRUA si no está previamente declarada la obra nueva.

El registrador, en ejercicio del control de legalidad que impone el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe verificar que el acto objeto de inscripción no encubre infracción urbanística ni contradice normas imperativas. En este sentido, tanto el Real Decreto 1312/2024 como la normativa autonómica exigen que la vivienda cumpla todas las condiciones legales, técnicas y urbanísticas que exigen la normativa estatal, autonómica y local, antes de poder ser comercializada como vacacional. Mientras no se acredite mediante la inscripción de obra terminada que la edificación está plenamente habilitada, no puede el registrador llevar a cabo la verificación de su aptitud para el uso pretendido. Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación de la registradora objeto de impugnación, de modo que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa inmatriculación de la finca, así como la constancia registral de la declaración de obra nueva de la edificación.

II.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de A Coruña nº 4.**HERENCIA: DETERMINACIÓN DEL DERECHO FORAL APLICABLE EN LA SUCESIÓN INTERNACIONAL.**

Se reitera la doctrina de la posibilidad de que el derecho aplicable a una sucesión internacional sea alguno de los forales.

En el Reglamento (UE) n.º 650/2012 las disposiciones «*mortis causa*» no presentan un tratamiento autónomo, ligándose a la futura apertura de la sucesión cuando representan total o parcialmente el título sucesorio (vid. también el Convenio de La Haya de 1 de agosto de 1989, aunque España no sea parte, artículos 9 y 12.2) supeditado al contenido del artículo 23 –ámbito de la Ley aplicable–. En algunos ordenamientos europeos hay una gran tradición al respecto; en otros son desconocidos y unos terceros como en España, solo en parte del territorio los contempla y regula.

Queda, así, ampliamente sancionado el sistema complejo de selección normativa, subsidiario en cuanto, de existir, serán las normas internas sobre conflicto de leyes del Estado las que determinarán la unidad territorial correspondiente cuyas normas jurídicas regularán la sucesión (artículo. 36.1). En su defecto, en forma mixta se estará a la residencia habitual del causante seguido de la regla de los vínculos más estrechos (artículo 36, párrafos 2 y 3).

II.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).**Registro de Alcoy.****INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.**

No es posible la inmatriculación porque existen claras discrepancias en la descripción del título previo y el inmatriculador.

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

La aplicación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige para que una finca pueda inmatricularse que se acredite, mediante título público, la previa adquisición por el inmatriculante, al menos con un año de antelación, y que la descripción de la finca en el título traslativo inmatriculador sea coincidente con la de la parcela catastral que se corresponde con la identidad de la finca a inmatricular, bastando que exista cierta correspondencia entre las descripciones de la finca en ambos títulos, a juicio del registrador. Este último requisito es el que, conforme a la calificación recurrida, no se cumple en el presente caso, al considerar el registrador que entre las descripciones de las dos fincas en el título inmatriculador existen tantas diferencias que no puede procederse a la inmatriculación de la finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria puesto, que a su juicio hay dudas entre la correspondencia de la finca del

título previo y del inmatriculador con la de la finca que se describe en la escritura de aclaración del año 2025.

A juicio de esta Dirección General, no se cumplen en el presente caso los requisitos que sí se cumplían en el supuesto de hecho de la Resolución de 29 de enero de 2025, en la que se revocó la nota de la registradora y se ordenó la inmatriculación pues se cumplían todos los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, no estando fundadas las dudas de identidad de las fincas. Dicha circunstancia no se da en el presente caso, pues existen una serie de circunstancias que hacen imposible conectar la descripción de los títulos anterior e inmatriculador con el de la escritura de aclaración.

II.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Vilanova i la Geltrú nº 2.

OBRA NUEVA: CÉDULA DE HABITABILIDAD.

Conforme a la legislación catalana no puede cerrarse el Registro por razón de la falta de justificación de la obtención de cédula de habitabilidad.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que la necesaria motivación de la nota de calificación no sólo es un requisito formal, sino que impone un requisito material, que efectivamente se haya impedido al administrado, ejercer su derecho a la impugnación de la nota de calificación de modo que no exista merma de su esencial derecho de defensa.

Establecido lo anterior, la cuestión se centra en determinar si a los efectos del artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la cédula de habitabilidad de las viviendas comprendidas en el edificio cuya finalización se declara, y que consta ubicado en la Comunidad Autónoma de Cataluña, constituye o no uno de los documentos que deben ser objeto de acreditación a fin de practicar el oportuno asiento en el Registro de la Propiedad. Hay que partir de la doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 13 de febrero de 2020), que recuerda la competencia de las normas estatales en materia de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica.

De acuerdo con el art. 28 TRLS en principio, es exigible la licencia de primera ocupación para inscribir en el Registro de la Propiedad las escrituras públicas de declaración de obras nuevas terminadas, siempre que la respectiva normativa autonómica establezca que está sujeto a licencia, aprobación, autorización o conformidad administrativa el acto jurídico de uso de la edificación y que no es bastante la comunicación previa o declaración responsable. En la Comunidad Autónoma de Cataluña, el artículo 187.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, establece, en lo que ahora interesa, lo siguiente: «Están sujetos a licencia urbanística previa, con las excepciones

establecidas por el artículo 187 ter, los siguientes actos: (...) d) La primera utilización y ocupación parcial de los edificios» (sin perjuicio de que el artículo 187 bis de la misma ley autoriza a sustituir la licencia por la comunicación previa). En consecuencia, la licencia de primera ocupación queda configurada, en la legislación catalana, como aquel acto administrativo mediante el cual adquiere efectividad la ocupación de la edificación terminada con adecuación a lo previsto a la licencia de obras, lo cual supone la concreción de lo previsto sobre el uso de dicha edificación en las leyes urbanísticas y en los planes de ordenación.

En el ámbito de la legislación de Cataluña, la cédula de habitabilidad no es la expresión formal de un acto administrativo que declare que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable, sino la de un acto administrativo que reconoce, para las viviendas, el cumplimiento de las condiciones de calidad relativas a la funcionalidad, seguridad, salubridad y sostenibilidad establecidas en el citado artículo 22.2 de la Ley 18/2007. Como afirmó la Resolución de 1 de marzo de 2012 (en un supuesto que guarda un gran paralelismo con el que da lugar a la presente), el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, no exige que se acredite que la edificación cuya obra se declara reúne las condiciones de habitabilidad establecidas por la legislación que en materia de vivienda o calidad de la edificación sea aplicable. Por tanto, una vez acreditado a través de la licencia de primera ocupación (o, en su caso, comunicación equivalente) que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la norma de ordenación urbana, no puede cerrarse el Registro por razón de la falta de justificación de la obtención de cédula de habitabilidad, sin perjuicio de su posible exigibilidad para la inscripción de actos distintos a los que dan lugar a la presente (artículo 135 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda).

II.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Corralejo.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

En un caso disolución y liquidación de una sociedad no puede obligarse a la registradora a que, bajo su responsabilidad, decida sobre una cuestión fiscal no especialmente clara cuya competencia corresponde a la Administración Local encargada del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Previamente, en lo que concierne al hecho de que el documento se haya inscrito en el Registro de otro distrito, es preciso reiterar la doctrina de este Centro Directivo recogida en numerosas Resoluciones, como la de 16 de diciembre de 2021, por la que el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el

mismo título por otro registrador, aunque este haya sido inscrito.

El registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo. No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)–, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo.

En el presente caso la registradora alberga dudas fundadas sobre el alcance de la no sujeción de la disolución y liquidación de una sociedad, dadas las distintas teorías sobre su naturaleza jurídica, considerándolo como un acto susceptible o determinante de las obligaciones tributarias impuestas por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin constar de manera expresa la no sujeción al mismo de manera expresa en el artículo 104 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales en sus párrafos 2 a 4 anteriormente indicados. Las alegaciones que formula el recurrente deben realizarse ante la oficina competente de gestión y liquidación tributaria. Por tanto, y como se ha hecho constar anteriormente, no puede obligarse a la registradora a que, bajo su responsabilidad, decida sobre una cuestión fiscal no especialmente clara cuya competencia corresponde a la Administración Local.

II.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Arganda del Rey nº 2.

HERENCIA: PLAZO DE EJERCICIO DEL CARGO DEL CONTADOR PARTIDOR.

Hay un plazo señalado por la testadora para el ejercicio del cargo, que han sido cuatro años a contar desde el fallecimiento, pudiéndose ampliar otros dos años más. La prórroga ha sido solicitada pasado el plazo para ello, es decir, casi dos años después del vencimiento ordinario. Con estos parámetros, en puridad el cargo está caducado.

Los parámetros generales de aplicación de los plazos para el ejercicio del cargo del contador-partidor, fueron resueltos en la resolución de este Centro Directi-

vo de 18 de marzo de 2025. El cargo del albacea se ejercita en un plazo que puede ser señalado por el testador o en su defecto del legal de un año desde su aceptación (...) Además, el albacea, a quien el testador no haya fijado plazo, deberá cumplir su encargo dentro de un año, contado desde su aceptación, o desde que terminen los litigios que se promovieren sobre la validez o nulidad del testamento o de alguna de sus disposiciones. Si el testador quisiere ampliar el plazo legal, deberá señalar expresamente el de la prórroga. Pero, en cualquier caso, nos queda el vacío legal de lo que ocurre cuando el contador o el albacea no conocen el nombramiento al que han sido llamados, aunque tengan conocimiento de la muerte del testador.

En el presente supuesto, hay un plazo señalado por la testadora para el ejercicio del cargo, que han sido cuatro años a contar desde el fallecimiento, pudiéndose ampliar otros dos años más: el fallecimiento se produce el día 24 de diciembre de 2018, con lo que el plazo ordinario señalado cumple el día 24 de diciembre de 2022, y el de la prórroga, en el caso de haberse solicitado en plazo, sería el 24 de diciembre de 2024. Pero la prórroga ha sido solicitada pasado el plazo para ello –24 de diciembre de 2022–, esto es, el día 20 de diciembre de 2024, es decir, casi dos años después del vencimiento ordinario. Con estos parámetros, en puridad el cargo está caducado y debe confirmarse la calificación.

Como ha dicho este Centro Directivo (vid. Resolución de 18 de marzo de 2015), el momento inicial del plazo para que el contador pueda realizar la partición, no es el de la aceptación del cargo, como parece indicar el artículo 904 del Código Civil, pues sí así se entendiera, se vendría a dejar a merced de aquél la prolongación excesiva de un plazo que la ley quiere que sea corto y perfectamente definido en su inicio; ni lo es tampoco el hecho del conocimiento por dicho contador de su designación, porque ésta, por sí sola no le faculta para actuar, sino que su legal actuación sólo puede comenzarla después de que ocurra el fallecimiento del testador y se compruebe que tal designación no ha sido revocada por disposición testamentaria posterior, y abierta la sucesión no se ha renunciado al cargo en los seis días siguientes.

Queda por determinar la posible aplicación del inciso final del artículo 905 del Código Civil: «Si, transcurrida esta prórroga, no se hubiese cumplido todavía la voluntad del testador, podrá el Secretario judicial o el Notario conceder otra por el tiempo que fuere necesario, atendidas las circunstancias del caso». En este punto, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo ha sido determinante (Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 2001) al dictar que «la prórroga judicial deberá solicitarse antes de que se haya extinguido dicho albaceazgo por cumplimiento del período de tiempo inicial o en su caso de la primera o anteriores prórrogas. En resumen, que el período a contar se deberá iniciar a partir del momento de la petición de prórroga del albaceazgo, y esa es la data inicial para ver si ha caducado o no el plazo para ejercer las funciones de albaceazgo en su faceta de contador-partidor».

En cuanto a la apreciación de los efectos de la jurisdicción voluntaria ejercida por parte de los notarios, el artículo 22 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria establece que: «La ejecución de la resolución firme que pone fin al expediente de jurisdicción voluntaria se regirá por lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en particular en los artículos 521 y 522, pudiéndose en todo caso instar de inmediato la realización de aquellos actos que resulten precisos para dar eficacia a lo decidido. (...)

La calificación de los Registradores se limitará a la competencia del Juez o Secretario judicial, a la congruencia del mandato con el expediente en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas de la resolución y a los obstáculos que surjan del Registro». En el presente supuesto, la fecha de inicio del expediente de la prórroga del cargo, se ha producido fuera del tiempo procedente, esto es una vez extinguido el cargo, lo que hace que incumpla una formalidad extrínseca a la resolución, por lo que ha sido calificada esta circunstancia.

II.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Burgos nº 2.

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.

Se reitera la doctrina de que en la interpretación del testamento, a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas.

En primer término, se hace preciso examinar, el sentido de la cláusula testamentaria debatida, para lo que ha de partirse del tenor del artículo 675 del Código Civil: «Toda disposición testamentaria deberá entenderse en el sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. En caso de duda se observará lo que aparezca más conforme a la intención del testador, según el tenor del mismo testamento». Del artículo 675 del Código Civil resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador; que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de disposiciones. En principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la autoridad judicial y que a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas.

En el supuesto concreto de este expediente, tal como aparece redactado el testamento, debe confirmarse el criterio del registrador, de modo que los hermanos supervivientes en el momento de la apertura de la sucesión de don F. V. P. (doña R. y don J. V. P.) reciben –como fiduciarios– las participaciones de dicho causante gravadas con el fideicomiso de residuo a favor de los sobrinos comunes, pero las participaciones que estaban gravadas con el fideicomiso establecido por la otra hermana fallecida anteriormente (doña M. A. V. P.) ya no pueden entrar en el caudal relicto, sino que siguen el camino marcado en el fideicomiso y pertenecen ya a los sobrinos prefijados.

II.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Gernika-Lumo.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN JUDICIAL.

Las sentencias dictadas en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales, si en ese procedimiento queda probado que los bienes inventariados objeto de adjudicación tienen carácter ganancial, no hay obstáculo que impida la modificación del contenido del Registro.

La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si la inscripción de una finca que consta en el Registro de la Propiedad como privativa y que goza, en consecuencia, de la presunción «*iuris tantum*» de exactitud, conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria, puede rectificarse (cfr. artículo 40 de la Ley Hipotecaria) en virtud de una sentencia firme dictada en un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial, regulado en los artículos 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como proceso especial del Libro IV, o si debe acudir a un procedimiento declarativo. En este sentido, es primordial diferenciar el cauce procesal utilizado. Mientras que el convenio regulador se incardina en los procesos de separación y divorcio (artículos 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), la liquidación del régimen económico matrimonial tiene su propio procedimiento especial en los artículos 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La modificación de los asientos del Registro cuenta con la conformidad de sus titulares, formalizado en uno de aquellos documentos que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria especifica, a menos que haya recaído una sentencia judicial firme dictada en un procedimiento en el que aquéllos hayan sido debidamente emplazados. Por ello, para que tenga acceso registral cualquier modificación, objetiva o subjetiva, de la titularidad de una finca inscrita, es condición necesaria (y no siempre suficiente, si de tal alteración o rectificación pudieren resultar afectados terceros) que conste en instrumento público el consentimiento de los titulares registrales, consentimiento que ha de venir articulado, en su caso, en un título material idóneo, salvo que haya recaído la correspondiente sentencia judicial –dictada en un proceso del que aquéllos hayan sido parte– en que así se ordene.

En el presente caso es indudable que la aptitud del documento judicial presentado para la inscripción es una cuestión susceptible de calificación por parte del registrador en los términos que prevé el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación registral, pues en el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en relación con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate.

Respecto de las sentencias dictadas en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales, si en ese procedimiento queda probado que los bienes inventariados objeto de adjudicación tienen carácter ganancial (y que son los únicos que tienen tal carácter), según sentencia firme, con unos elementos de juicio mucho más amplios que los propios del procedimiento registral, y con intervención del titular registral, no hay obstáculo que impida la modificación del contenido del Registro.

Respecto a la idoneidad del título formal presentado, sentencia firme, o la

exigencia del registrador de que se formalice en escritura pública, cuando se acude al procedimiento de liquidación del régimen económico-matrimonial previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículos 806 y siguientes), las exigencias formales para la inscripción varían según el proceso haya sido contencioso o haya finalizado por acuerdo. Si la liquidación culmina de manera no contenciosa y las partes alcanzan un acuerdo dentro del procedimiento de liquidación (artículo 806 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), la regla general es la necesidad de escritura pública o, en su defecto, la protocolización notarial del testimonio judicial. Si, por el contrario, el procedimiento de liquidación ha sido efectivamente contencioso y finaliza mediante una sentencia que desestima una oposición y valora pruebas (como un peritaje judicial), el título es directamente inscribible sin necesidad de protocolización notarial.

II.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Estepona nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.

No procede exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Como cuestiones previas conviene aclarar, ante la alegación producida en el escrito de recurso en relación con el hecho de que el mismo registrador había admitido la anotación de prórroga en casos similares sin la exigencia de una notificación al ejecutado titular de la finca, que como ha reiterado la doctrina de este Centro Directivo, el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos. Igualmente debe recordarse que los registradores, al calificar documentos administrativos, han de atenerse a lo establecido en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

Como muy acertadamente ha señalado la doctrina de esta Dirección General, la prórroga de una anotación preventiva de embargo constituye un trámite procesal exigido por la duración temporal de este tipo de asientos, tal y como establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y que no tiene más trascendencia que evitar su caducidad. Si es posible anotar la prórroga de una anotación de embargo cuando la finca ya es titularidad de un tercero que no es parte en el procedimiento, con mucho más fundamento será viable la anotación de dicha prórroga en un caso como el ahora analizado en el que la finca sigue apareciendo inscrita a nombre del ejecutado, sin que quepa ahora exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

II.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

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

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

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

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

En el concreto caso de este expediente, el colindante se opone alegando que la representación gráfica catastral no respeta el lindero común entre las parcelas con referencia catastral 41024A120001920000RJ (objeto del procedimiento) y 41024A120001910000RI (del colindante que formula oposición), según resulta del informe de validación gráfica que acompaña a su escrito. Sin embargo, tal afirmación no puede determinar la suspensión de la inscripción solicitada. El registrador, en su calificación no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, más allá de remitirse a la existencia de la oposición formulada y, en consecuencia, la calificación no puede sostenerse, pues como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

II.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).**Registro de Santa Fe nº 2.****DOBLE INMATRICULACIÓN: ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA DEMANDA.**

No habiendo transcurrido el plazo de seis meses de vigencia de las notas marginales, lo correcto es poner al margen del asiento de presentación inicial, que en su día se practicó de la solicitud de inicio del expediente de doble inmatriculación, nota de que se ha presentado la demanda judicial al objeto de mantener la prioridad.

En relación con el primer defecto, según resulta del expediente de este recurso, se extendieron las oportunas notas marginales previstas en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria el día 21 de marzo de 2025 y tuvo lugar el día 10 de abril de 2025 el acto entre las partes que terminó sin avenencia por oposición del representante de la mercantil «Carlona, S.L.», como también consta por nota al margen de las tres fincas afectadas. La demanda junto con la solicitud de que se practicara la anotación preventiva prevista en la regla octava del artículo 209.1, tuvo entrada el día 19 de septiembre de 2025, es decir, aun no habiendo transcurrido el plazo de seis meses de vigencia de las notas marginales, por lo que fue correcta la actuación del registrador de no practicar un nuevo asiento de presentación, puesto que lo correcto era poner al margen del asiento de presentación inicial, que en su día se practicó de la solicitud de inicio del expediente de doble inmatriculación, al objeto de mantener la prioridad ganada por dicho asiento, sujeta además a las prórrogas correspondientes de la vigencia del asiento de presentación.

II.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).**Registro de Villacarriedo.****DIVISIÓN HORIZONTAL: NO CONSTITUYE PARCELACIÓN.**

La constitución de un régimen de propiedad horizontal no encaja en el concepto de parcelación urbanística (entendiendo por tal la división de un terreno en dos o más lotes, con el fin de urbanizarlos o edificarlos), a diferencia de los conjuntos inmobiliarios.

La constitución de un régimen de propiedad horizontal no encaja en el concepto de parcelación urbanística (entendiendo por tal la división de un terreno en dos o más lotes, con el fin de urbanizarlos o edificarlos), a menos que exista una norma sustantiva que así lo disponga, lo que no ocurre en la legislación de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Así, no puede reputarse parcelación la propiedad horizontal sui generis (prevista en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal), pues el suelo configurado como elemento común esencial mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Diferente es la situación en los conjuntos inmobiliarios.

En el presente caso, a diferencia de lo que ocurría en los supuestos de hecho de las Resoluciones citadas, el otorgante ha constituido una división horizontal tum-

bada de 4 elementos, que no tienen una autonomía propia, al establecer un elemento común de acceso a todas ellas, que es la porción de terreno de 474 metros cuadrados, por la que se tiene que pasar para poder acceder a cada elemento privativo, por lo que se adapta al concepto de división horizontal tumbada, a la que es aplicable la Ley sobre propiedad horizontal y a la que no es exigible licencia de parcelación según la legislación cántabra.

Por tanto, en el presente caso, más que la falta de la licencia de parcelación, que exige la registradora en su nota de calificación y niega el recurrente en su escrito de interposición del recurso, por estar ante una división horizontal tumbada ordinaria, lo que ha de analizarse es si la documentación administrativa incorporada a la escritura es suficiente para entender concedida dicha licencia. El cumplimiento de los requisitos resulta del certificado municipal emitido por la secretaria-interventora del Ayuntamiento, que además contiene la firma del alcalde, que es el competente para conceder la autorización, previo informe favorable del técnico, como se desprende de todo lo dispuesto en el artículo 252.

Dado que no existe parcelación tampoco procede la exigencia de representación gráfica de los elementos resultantes de la división horizontal.

II.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Barcelona nº 11.

CAMBIO DE USO: ACREDITADO POR ANTIGÜEDAD.

Tanto la normativa como la jurisprudencia son muy claras al considerar que el ejercicio efectivo de la actividad o el mantenimiento del uso que contraviene la normativa o la planificación impide el inicio del plazo de prescripción de la acción de restitución contemplada en la legislación urbanística catalana.

Es doctrina de este Centro Directivo, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción», mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Este Centro Directivo ya se ha pronunciado en distintas Resoluciones (vid., por todas, las Resoluciones de 21 de julio de 2021 y las más recientes de 9 de abril, 11 de junio, 9 de julio, 1 de octubre y 25 de noviembre de 2024 y 25 de junio de 2025) sobre el impacto que tiene la normativa urbanística en relación con el cambio de uso de una edificación y su inscripción en el Registro de la Propiedad. El cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita como elemento definitorio del objeto del derecho y, por tanto, su régimen de

acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se atribuya a la edificación.

El hecho de que la superficie mínima o las condiciones de habitabilidad que han de tener las viviendas según la normativa urbanística sea un dato objetivo no impide la aplicación de la doctrina expuesta, pues compete al registrador el control de la legalidad urbanística, pero solo a través de los mecanismos legalmente previstos, entre los cuales no se encuentra el realizar un juicio sobre si una vivienda reúne o no las características exigidas por la legislación urbanística para tener la consideración de tal, dada su limitada competencia en la materia y el propio régimen de recursos contra la calificación. Es, por tanto, al Ayuntamiento al que le corresponde ese concreto control y reaccionar contra la infracción urbanística que se hubiere podido cometer solicitando, en su caso, que se anote en el Registro de la Propiedad el expediente incoado, y quien también estará obligado, una vez recibida la notificación por parte del registrador de haber realizado la inscripción de la modificación de la descripción de la finca motivada en actuaciones que comportan la alteración de su destino, a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción, la concreta situación urbanística de la finca tras dicho cambio.

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

En el caso de la Comunidad Autónoma de Cataluña, el artículo 187.1.k) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña, exige licencia previa para la modificación de un régimen de la propiedad horizontal. Dicha exigencia se hace extensiva al cambio de uso de un elemento privativo de la propiedad horizontal. Por tanto, no es admisible la afirmación de la recurrente cuando declara que las Resoluciones de 9 de abril y 25 de noviembre de 2024 no son aplicables al presente supuesto por referirse a un Derecho autonómico distinto del catalán, pues en ambas Comunidades Autónomas (Madrid y Valencia) tienen normas que guardan analogía con la catalana, que es incluso más expresa, como se desprende del citado artículo 30. En consecuencia, debe concluirse que la única vía admisible para la inscripción de la modificación de la descripción registral en cuanto a su destino o uso es la licencia o certificado municipal que acredite la situación consolidada, sin que sea posible su inscripción sin acreditar título administrativo alguno habilitante.

Debe, por tanto, concluirse que tanto la normativa como la jurisprudencia son muy claras al considerar que el ejercicio efectivo de la actividad o el mantenimiento del uso que contraviene la normativa o la planificación impide el inicio del plazo de prescripción de la acción de restitución contemplada en la legislación urbanística catalana. Este planteamiento, de no permitir el cambio de uso de la construc-

ción mientras no lo autorice la Administración, resulta plenamente compatible con el régimen del artículo 28, apartado 4, de la Ley de Suelo, aplicable a la obra nueva por antigüedad, una vez 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 realizadas, cuando sea posible su prescripción o caducidad, que el registrador comunicará al Ayuntamiento competente para que pueda tramitar el correspondiente expediente, con medios probatorios y audiencia al interesado, dictando la resolución que proceda con la publicidad registral ordenada por la Ley. Por tanto, ello no supone un cambio de criterio respecto de la doctrina tradicional de este Centro Directivo sino simplemente su adaptación a la doctrina jurisprudencial que interpreta las distintas leyes autonómicas, siendo objeto de inscripción la modificación de la descripción, pero no el uso en su sentido urbanístico.

II.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Dolores.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN.

En el título no se expresa que la adjudicación sea por mitad; por el contrario, se dice que no hay adjudicación a ninguno de los excónyuges, manifestando su intención de arrendarlo y compartir por mitad los ingresos y gastos.

El recurrente considera que, con la disolución de la sociedad de gananciales, se presume la mutación del régimen de comunidad germánica en otra romana de forma automática. Pero lo cierto es que, disolución y liquidación de la sociedad de gananciales son dos operaciones distintas, aunque aquélla aboque a ésta. La primera se produce por la muerte de uno de los cónyuges, por la separación legal o por el divorcio, o por el pacto de otro régimen económico matrimonial en capitulaciones; la segunda por un convenio entre las partes en cuanto a la liquidación y adjudicación de los bienes. Por ello, la cuestión que se plantea es si se han cumplido las exigencias derivadas de los principios hipotecarios de rogación de la inscripción y especialidad (vid., en cuanto a éste, el artículo 54 del Reglamento Hipotecario).

En primer lugar, en cuanto al principio de especialidad, los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 54 del Reglamento Hipotecario, al tratarse de una comunidad romana, exigen se expresen concretamente las cuotas ideales que corresponden a cada adjudicatario en la comunidad. En segundo lugar, de los términos literales del convenio resulta que es voluntad de los cónyuges no adjudicar la vivienda a ninguno de ellos, es decir, que parecen no querer liquidar la sociedad de gananciales respecto de esa finca, manifestando que van a proceder a su arrendamiento, hasta su venta; a continuación declaran ser su voluntad compartir los ingresos y gastos por mitad, lo que no es incompatible con la comunidad postganancial, dado que requiere una gestión y distribución de rendimientos. Lo cierto es que no se deduce la atribución expresa de la titularidad por mitad entre ambos excónyuges o en distintas cuotas entre ellos, ni hay una rogación clara que se produzca así. Por tanto, no se cumple el principio de rogación ni el de especialidad.

En definitiva, en el título no se expresa que la adjudicación sea por mitad;

por el contrario, se dice que no hay adjudicación a ninguno de los excónyuges, manifestando su intención de arrendarlo y compartir por mitad los ingresos y gastos. Basta para su inscripción expresar por ambos excónyuges que se adjudica por mitad.

II.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de San Javier nº 1.

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

No procede la concesión de NRUA si no se acredita el acuerdo de la comunidad en los términos del art. 7 LPH.

El acuerdo –como es de ver– no indica expresamente la autorización para el ejercicio de dicha actividad, ni si se concede solo al recurrente o bien a todos los departamentos; además de la documentación aportada no resulta, como prevé la Ley sobre propiedad horizontal, su notificación a los ausentes, así como el transcurso del plazo legal para la impugnación del mismo. Por lo demás, al no tratarse de testimonio notarial del acta en la que se legitimen las firmas que figuran en la misma, es ajustada a Derecho la solicitud, que se contiene en la nota, en orden a que la certificación expedida por el secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente, cuente con la firmas legitimadas notarialmente, o puestas a presencia de la registradora; o bien firmas electrónicas en la que se acreditara la vigencia de sus cargos, la fecha y contenido del acuerdo de autorización, la notificación fehaciente a los ausentes y el transcurso del plazo legal para impugnar.

II.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Benalmádena nº 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

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

En consecuencia, no es posible practicar el asiento solicitado 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 muy anterior a la reforma de dicho artículo por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. Se quiera o no, el certificado del administrador-secretario de la junta de propietarios no desvirtúa lo dicho, pues se limita a indicar que no hay ningún acuerdo que prohíba el arrendamiento turístico; cuando sí que existe tal acuerdo inscrito en el Registro con efectos respecto de terceros, conforme al artículo 5.3 de la Ley sobre propiedad horizontal.

II.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE

MAYO DE 2026).

Registro de Majadahonda nº 2.

HERENCIA: DESHEREDACIÓN.

No es inscribible una herencia en la que consta desheredado una persona que era menor de 14 años al tiempo de otorgarse el testamento.

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

Ha de ser una voluntad no sólo explicitada, sino bien determinada. Esta exigencia de determinación se proyecta en un doble sentido: por una parte, impone la expresión de una causa legal, que, si no ha de ser probada por el testador, al menos ha de ser alegada como fundamento de la privación sucesoria, ya por referencia a la norma que la tipifica ya mediante la imputación de la conducta tipificada. Y, por otra, también requiere la identificación del sujeto, del legitimario, al que se imputa la conducta legalmente relevante para justificar su apartamiento.

En el presente caso, la objeción que expresa la registradora no se refiere a la expresión de la causa de desheredación sino a la aptitud del desheredado para ser responsable de la conducta que se le imputa como causa de desheredación, dado que en el momento del otorgamiento del testamento tenía 13 años. Sobre esta cuestión ya se ha pronunciado esta Dirección General en Resolución de 15 de enero de 2024 con un criterio que ahora debe reiterarse. La desheredación requiere que se atribuya al desheredado una acción (u omisión) que la ley tipifique como bastante para privarle de la legítima, y que haya ocurrido antes de que se otorgue el testamento. Pero, en realidad, esta exigencia conlleva, además de la identificación del legitimario afectado y la expresión de la «*causa desheredationis*» (aunque no que sea preciso inicialmente acreditar su certeza), la existencia del desheredado al tiempo en que se formalice testamentariamente la voluntad de su exclusión y que entonces tenga aptitud para ser excluido.

Este Centro Directivo estima que, por debajo de un determinado límite de edad del desheredado, la conclusión ha de ser la contraria, de modo que deba partirse de su inimputabilidad a falta del correspondiente pronunciamiento judicial sobre las condiciones de madurez del menor que le hagan apto para ser sujeto pasivo de la desheredación. Y bien puede entenderse que ese límite de edad no es otro que el de catorce años, que es la edad exigida para otorgar testamento.

II.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).**Registro de Barcelona nº 3.****NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

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

El otorgamiento de licencia anterior a la inscripción de la modificación estatutaria a favor de quien adquiere e inscribe a su favor con posterioridad a la constancia registral de tal modificación, solo implica –al igual que la subrogación en la licencia del titular anterior–, que el actual titular ostenta una determinada calificación administrativa, la cual, como ya se ha dicho, no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente, ni tampoco la calificación registral. En el presente caso, dicha calificación negativa y la suspensión de la asignación del número de registro único de alquiler fueron correctas, pues el actual titular adquirió con posterioridad a la inscripción de la cláusula estatutaria prohibitiva de la actividad turística. La vigencia y oponibilidad de dicha prohibición impide la asignación de número de registro único de alquiler a las viviendas afectada por la misma.

II.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).**Registro de Valencia nº 13.****NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: ACUERDO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.**

No procede la concesión de NRUA si no se acredita el acuerdo de la comunidad en los términos del art. 7 LPH.

Si la mención del destino de la finca en el descripción contenida en el título constitutivo de la propiedad horizontal no implica una asignación excluyente de tal uso; a «*sensu contrario*», la mera denominación como «apartamento turístico» tampoco debe interpretarse como aprobación ex ante de dicho uso, que pudiera servir para eludir el requisito establecido por el artículo 7.3, por remisión al artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, al ser la resolución de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana posterior a la fecha de entrada en vigor de dicho precepto.

II.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).**Registro de Valencia nº 18.****NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: ACUERDO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.**

No procede la concesión de NRUA si no se acredita el acuerdo de la comunidad en los términos del art. 7 LPH.

Para eludir la exigencia de aprobación expresa de la comunidad de propietarios (ex. artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal) se requiere cumplir los dos requisitos adicionales establecidos en la recién citada disposición adicional segunda, y por lo que respecta a este caso, el uso turístico debe estar vigente en el momento de entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025. Se impone, por tanto, confirmar el criterio de la registradora expresado en su calificación, de modo que, para practicar la inscripción pretendida, habrá de acreditarse la aprobación expresa de la comunidad de propietarios en los términos del citado artículo 17.12; es decir, mayoría de tres quintas partes de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

II.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Sevilla nº 10.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CORRESPONDENCIA DE TITULAR REGISTRAL Y LICENCIA.

No procede la concesión de NRUA si no correspondencia –e identidad– entre titular registral, titular de la licencia administrativa y solicitante de la asignación.

Resulta por tanto evidente, que la necesaria salvaguardia de los reseñados principios, y la aplicación de las determinaciones del citado Real Decreto 1312/2024, impide la asignación solicitada para el ámbito de comercialización que regula dicha norma reglamentaria (no se cuestionan su haz de derechos como propietario, si acreditara debidamente su derecho). Y es que, para acceder a la solicitud de asignación, ha de existir correspondencia –e identidad– entre titular registral, titular de la licencia administrativa y solicitante de la asignación del número de registro único de alquiler.

II.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Cambrils-Mont-Roig del Camp.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

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

La expresión «residencia familiar» lleva implícita la necesaria dedicación a un uso residencial y –matiz importante– estable de los propietarios o inquilinos, pues es patente la carga semántica de permanencia y estabilidad que conlleva la citada expresión; impidiendo así, pues resulta incompatible con el propio concepto de residencia familiar antes indicado, la asignación de número de registro de alquiler de corta duración (finca completa, uso no turístico) solicitado para la finca registral número 48.816 del término municipal de Cambrils.

II.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Toledo nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD ALOJATIVA.

No procede la concesión de NRUA si no está bien determinada la unidad objeto del alojamiento autorizado.

En el presente caso, no puede entenderse que la unidad alojativa haya quedado suficientemente delimitada, debido a las contradicciones entre la instancia y la habilitación administrativa, y debido también a la omisión de especificación alguna en la solicitud en cuanto a qué parte de la finca registral completa pretende ser objeto de cada asignación sucesiva, en los términos establecidos en los Reales Decretos 1312/2024 y 297/1996 recién citados.

II.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Toledo nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD ALOJATIVA.

No procede la concesión de NRUA si no está bien determinada la unidad objeto del alojamiento autorizado.

En el presente caso, no puede entenderse que la unidad alojativa haya quedado suficientemente delimitada, debido a las contradicciones entre la instancia y la habilitación administrativa, y debido también a la omisión de especificación alguna en la solicitud en cuanto a qué parte de la finca registral completa pretende ser objeto de cada asignación sucesiva, en los términos establecidos en los Reales Decretos 1312/2024 y 297/1996 recién citados.

II.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Toledo nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD ALOJATIVA.

No procede la concesión de NRUA si no está bien determinada la unidad objeto del alojamiento autorizado.

En el presente caso, no puede entenderse que la unidad alojativa haya quedado suficientemente delimitada, debido a las contradicciones entre la instancia y la habilitación administrativa, y debido también a la omisión de especificación alguna en la solicitud en cuanto a qué parte de la finca registral completa pretende ser objeto de cada asignación sucesiva, en los términos establecidos en los Reales Decretos 1312/2024 y 297/1996 recién citados.

II.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE

MAYO DE 2026).

Registro de Villaviciosa.

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

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

Esta Dirección General no ha tenido en cuenta para resolver el recurso, pues no afectan a la cuestión discutida, las referencias de la recurrente a otros procedimientos registrales, cuyas notas de calificación no fueron objeto de recurso y se refieren a fincas distintas a la que ahora es objeto del expediente. Como declaró la Resolución de 25 de abril de 2024, en la tramitación de un procedimiento de georreferenciación, las manifestaciones que los interesados hubieran hecho en otros procedimientos distintos o anteriores, y ya extinguidos, no vinculan a tales interesados.

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

En el presente caso, la registradora fundamenta la nota de calificación en que existe alegación del colindante, que invoca un solape parcial de la georreferenciación catastral aportada con su finca. Aunque no aporta informe técnico alguno, su alegación resulta fundamentada por el propio contenido del Registro y la identificación de los linderos que consta en los respectivos folios registrales de las fincas implicadas, como hemos dicho en el fundamento de derecho tercero de la presente Resolución. Por tanto, funda su juicio en la existencia de un indicio de controversia, derivado de la alegación del colindante comparada con el contenido del Registro, del que resulta un trazado del lindero distinto.

II.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 23 DE MAYO DE 2026).

Registro de Petra.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: PREVIA DECLARACIÓN DE OBRA.

No procede la concesión de NRUA si no está previamente declarada la obra nueva.

Sin negar la existencia de una obra declarada sobre la finca objeto del mismo, la asignación de número de registro único de alquiler a la misma exige la previa rectificación de la descripción de dicha obra, cumpliendo todos los requisitos sustantivos aplicables al tiempo de su terminación y todos los requisitos procedimentales hoy vigentes, pues, como recuerdan las citadas Resoluciones de 7 de septiembre de 2023 y 1 de abril de 2025, la norma registral aplicable siempre será la vigente al tiempo de la presentación en el Registro, mientras que los requisitos sustantivos a que se refiere dicha norma registral serán aplicables o no, en función del régimen transitorio de cada norma material.

II.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Estepona nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.

No procede exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Como cuestiones previas conviene aclarar, ante la alegación producida en el escrito de recurso en relación con el hecho de que el mismo registrador había admitido la anotación de prórroga en casos similares sin la exigencia de una notificación al ejecutado titular de la finca, que como ha reiterado la doctrina de este Centro Directivo, el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos. Igualmente debe recordarse que los registradores, al calificar documentos administrativos, han de atenerse a lo establecido en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

Como muy acertadamente ha señalado la doctrina de esta Dirección General, la prórroga de una anotación preventiva de embargo constituye un trámite procesal exigido por la duración temporal de este tipo de asientos, tal y como establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y que no tiene más trascendencia que evitar su caducidad. Si es posible anotar la prórroga de una anotación de embargo cuando la finca ya es titularidad de un tercero que no es parte en el procedimiento, con mucho más fundamento será viable la anotación de dicha prórroga en un caso como el ahora analizado en el que la finca sigue apareciendo inscrita a nombre del ejecutado, sin que quepa ahora exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

II.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE

JUNIO DE 2026).

Registro de Estepona nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.

No procede exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Como cuestiones previas conviene aclarar, ante la alegación producida en el escrito de recurso en relación con el hecho de que el mismo registrador había admitido la anotación de prórroga en casos similares sin la exigencia de una notificación al ejecutado titular de la finca, que como ha reiterado la doctrina de este Centro Directivo, el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos. Igualmente debe recordarse que los registradores, al calificar documentos administrativos, han de atenerse a lo establecido en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

Como muy acertadamente ha señalado la doctrina de esta Dirección General, la prórroga de una anotación preventiva de embargo constituye un trámite procesal exigido por la duración temporal de este tipo de asientos, tal y como establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y que no tiene más trascendencia que evitar su caducidad. Si es posible anotar la prórroga de una anotación de embargo cuando la finca ya es titularidad de un tercero que no es parte en el procedimiento, con mucho más fundamento será viable la anotación de dicha prórroga en un caso como el ahora analizado en el que la finca sigue apareciendo inscrita a nombre del ejecutado, sin que quepa ahora exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

II.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Estepona nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.

No procede exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Como cuestiones previas conviene aclarar, ante la alegación producida en el escrito de recurso en relación con el hecho de que el mismo registrador había admitido la anotación de prórroga en casos similares sin la exigencia de una notificación al ejecutado titular de la finca, que como ha reiterado la doctrina de este Centro Directivo, el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de indepen-

dencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos. Igualmente debe recordarse que los registradores, al calificar documentos administrativos, han de atenerse a lo establecido en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

Como muy acertadamente ha señalado la doctrina de esta Dirección General, la prórroga de una anotación preventiva de embargo constituye un trámite procesal exigido por la duración temporal de este tipo de asientos, tal y como establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y que no tiene más trascendencia que evitar su caducidad. Si es posible anotar la prórroga de una anotación de embargo cuando la finca ya es titularidad de un tercero que no es parte en el procedimiento, con mucho más fundamento será viable la anotación de dicha prórroga en un caso como el ahora analizado en el que la finca sigue apareciendo inscrita a nombre del ejecutado, sin que quepa ahora exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

II.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Estepona nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.

No procede exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Como cuestiones previas conviene aclarar, ante la alegación producida en el escrito de recurso en relación con el hecho de que el mismo registrador había admitido la anotación de prórroga en casos similares sin la exigencia de una notificación al ejecutado titular de la finca, que como ha reiterado la doctrina de este Centro Directivo, el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos. Igualmente debe recordarse que los registradores, al calificar documentos administrativos, han de atenerse a lo establecido en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

Como muy acertadamente ha señalado la doctrina de esta Dirección General, la prórroga de una anotación preventiva de embargo constituye un trámite procesal exigido por la duración temporal de este tipo de asientos, tal y como establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y que no tiene más trascendencia que evitar su caducidad. Si es posible anotar la prórroga de una anotación de embargo cuando la finca ya es titularidad de un tercero que no es parte en el procedimiento, con mucho más fundamento será viable la anotación de dicha prórroga en un caso como el ahora analizado en el que la finca sigue apareciendo inscrita a nombre del ejecutado, sin que quepa ahora exigir una notificación específica de un acto de puro trámite pro-

cesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

II.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.

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

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

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

En el caso de la legislación urbanística andaluza, el artículo 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que «se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante (...) asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela (...) puedan existir diversos titulares a los que

corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable» a los supuestos de parcelación urbanística, pero «sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación». Por su parte, el artículo 139.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, desarrolla esta regulación contemplando un supuesto objetivo de negocio equiparado a la parcelación en el que la asignación de cuotas en proindiviso de una finca puede derivar en la existencia de diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble. En concreto, a estos efectos se equipara a la parcelación la transmisión «*inter vivos*» de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo rústico, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en el Reglamento y en la ordenación territorial y urbanística vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada.

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

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

En síntesis, en el marco de la legislación andaluza, el tratamiento registral de los negocios de transmisión de cuota indivisa (u otros que se utilicen con igual finalidad como los relativos a derechos societarios) obliga a diferenciar diferentes supuestos en función de si se trata de la creación «*ex novo*» de nuevas cuotas indivisas respecto a las que constan inscritas y de la concurrencia o no de circunstancias reveladoras de una parcelación existente o indiciaria que puedan ser apreciadas por el registrador en su calificación: a) cuando el negocio de transmisión de nueva cuota presenta un indicio objetivo revelador de parcelación urbanística porque puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte

del inmueble equivalente o asimilable a una división en suelo urbano o a una división en suelo rústico que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, el registrador debe exigir motivadamente el oportuno acto de control previo municipal en forma de licencia, declaración de asimilado a fuera de ordenación u otro acto de conformidad. De este régimen deberán exceptuarse los supuestos previstos por la ley como las transmisiones «*mortis causa*» o entre cónyuges o pareja de hecho, salvo que concurra otro indicio objetivo cualificado. b) los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurren las citadas circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca v.gr. transmisión de cuota equivalente a superficie rústica superior a la unidad mínima sin que concurra ninguna de las citadas circunstancias objetivas– pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993. c) cuando el objeto del negocio jurídico es estrictamente la mera transmisión de la misma cuota indivisa inscrita en el Registro de la Propiedad, amparada por tanto por la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito, no cabe imponer la exigencia de intervención administrativa previa pues ello supondría cuestionar la vigencia del propio asiento registral, bajo salvaguardia judicial.

En el presente expediente se plantea la inscripción de una compraventa por la que la entidad mercantil propietaria de una finca registral vende una participación de una octava parte indivisa a una persona que compra. La superficie equivalente a la cuota indivisa objeto de transmisión «*ex novo*», en relación a la de la totalidad de la finca –766,37 metros cuadrados–, es inferior a la superficie de la unidad mínima de cultivo aplicable. La recurrente argumenta que la finca está descrita registral y catastralmente como urbana, lo que es cierto, como también lo es que la finca no tiene esa clasificación urbanística.

En segundo lugar, la registradora observa que se trata de una zona de abundantes construcciones y con apariencia de urbanización (existencia de caminos, casas, piscinas, etc.). Si atendemos a la información que resulta de la aplicación registral geoportal de acceso público (<https://geoportal.registradores.org/geoportal>) y de la información catastral de las parcelas colindantes, la finca se encuentra rodeada en un radio de 200 metros de, al menos, seis edificaciones de uso residencial y de caminos o viarios propios de zonas urbanas. Sin embargo, en el presente caso, como defiende la recurrente, no resulta acreditada la existencia en la propia finca de ninguna edificación o el trazado de caminos, por lo que por este motivo no estaría justificada la exigencia de licencia o acto de control previo municipal.

II.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.

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

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

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

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

vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada.

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

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

En síntesis, en el marco de la legislación andaluza, el tratamiento registral de los negocios de transmisión de cuota indivisa (u otros que se utilicen con igual finalidad como los relativos a derechos societarios) obliga a diferenciar diferentes supuestos en función de si se trata de la creación «*ex novo*» de nuevas cuotas indivisas respecto a las que constan inscritas y de la concurrencia o no de circunstancias reveladoras de una parcelación existente o indiciaria que puedan ser apreciadas por el registrador en su calificación: a) cuando el negocio de transmisión de nueva cuota presenta un indicio objetivo revelador de parcelación urbanística porque puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a una división en suelo urbano o a una división en suelo rústico que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, el registrador debe exigir motivadamente el oportuno acto de control previo municipal en forma de licencia, declaración de asimilado a fuera de ordenación u otro acto de conformidad. De este régimen deberán exceptuarse los supuestos previstos por la ley como las transmisiones «*mortis causa*» o entre cónyuges o pareja de hecho, salvo que concurra otro indicio objetivo cualificado. b) los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurren las citadas circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca v.gr. transmisión de cuota equivalente a superficie rústica superior a la unidad mínima sin que concurra ninguna de las citadas circunstancias objetivas– pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las

circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993. c) cuando el objeto del negocio jurídico es estrictamente la mera transmisión de la misma cuota indivisa inscrita en el Registro de la Propiedad, amparada por tanto por la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito, no cabe imponer la exigencia de intervención administrativa previa pues ello supondría cuestionar la vigencia del propio asiento registral, bajo salvaguardia judicial.

En el presente expediente se plantea la inscripción de una compraventa por la que la entidad mercantil propietaria de una finca registral vende una participación de una octava parte indivisa a una persona que compra. La superficie equivalente a la cuota indivisa objeto de transmisión «ex novo», en relación a la de la totalidad de la finca –766,37 metros cuadrados–, es inferior a la superficie de la unidad mínima de cultivo aplicable. La recurrente argumenta que la finca está descrita registral y catastralmente como urbana, lo que es cierto, como también lo es que la finca no tiene esa clasificación urbanística.

En segundo lugar, la registradora observa que se trata de una zona de abundantes construcciones y con apariencia de urbanización (existencia de caminos, casas, piscinas, etc.). Si atendemos a la información que resulta de la aplicación registral geoportal de acceso público (<https://geoportal.registradores.org/geoportal>) y de la información catastral de las parcelas colindantes, la finca se encuentra rodeada en un radio de 200 metros de, al menos, seis edificaciones de uso residencial y de caminos o viarios propios de zonas urbanas. Sin embargo, en el presente caso, como defiende la recurrente, no resulta acreditada la existencia en la propia finca de ninguna edificación o el trazado de caminos, por lo que por este motivo no estaría justificada la exigencia de licencia o acto de control previo municipal.

II.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.

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

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

incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

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

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

Hechas las consideraciones anteriores sobre el tratamiento de esos «posibles» actos de parcelación irregulares en Andalucía, procede ahora analizar el régimen jurídico registral de las edificaciones existentes en parcelas respecto a las que se ha reconocido administrativamente su situación de asimilado a fuera de ordenación. En el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en

una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación. En suelo rústico, dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la presente ley –cfr. artículo 174–.

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

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

En el presente expediente se plantea la inscripción de una compraventa por la que la entidad mercantil propietaria de una finca registral vende una participación

de una octava parte indivisa a una persona que compra. La superficie equivalente a la cuota indivisa objeto de transmisión «ex novo», en relación a la de la totalidad de la finca –766,37 metros cuadrados–, es inferior a la superficie de la unidad mínima de cultivo aplicable. La recurrente argumenta que la finca está descrita registral y catastralmente como urbana, lo que es cierto, como también lo es que la finca no tiene esa clasificación urbanística.

En segundo lugar, la registradora observa que se trata de una zona de abundantes construcciones y con apariencia de urbanización (existencia de caminos, casas, piscinas, etc.). Si atendemos a la información que resulta de la aplicación registral geoportal de acceso público (<https://geoportal.registradores.org/geoportal>) y de la información catastral de las parcelas colindantes, la finca se encuentra rodeada en un radio de 200 metros de, al menos, seis edificaciones de uso residencial y de caminos o viarios propios de zonas urbanas. Sin embargo, en el presente caso, como defiende la recurrente, no resulta acreditada la existencia en la propia finca de ninguna edificación o el trazado de caminos, por lo que por este motivo no estaría justificada la exigencia de licencia o acto de control previo municipal.

II.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Ontinyent.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.

Confirmada la imprescriptibilidad de la infracción, no cabe inscribir la obra nueva por antigüedad.

En la reciente Resolución de 1 de abril de 2025, también relativa a la Comunidad Valenciana, ya se afirmó que, «como han declarado las Resoluciones de esta Dirección General de 1 de marzo de 2016 o 19 de marzo de 2024, si se acredita que, a la entrada en vigor de la nueva ley (en el caso debatido, Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana), la obra había sido terminada y desde la terminación había transcurrido el plazo de prescripción señalado por la ley anterior (cuatro años para las infracciones cometidas en suelo rústico sin especial protección, conforme a la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana), no puede ser aplicado el plazo de prescripción establecido por la nueva ley urbanística (quince años). Y ello porque la normativa aplicable a la formalización e inscripción de dichos actos es la vigente en el momento en que se produzca dicha formalización, o la solicitud de inscripción, sufre evidentes limitaciones si se aplica el régimen restrictivo o sancionador impuesto por la ley nueva a supuestos acaecidos durante la vigencia de la ley anterior. Aplicar el régimen de la ley de 2014 supondría el renacimiento de una acción, la de restablecimiento de la legalidad urbanística, que se encontraba prescrita a la entrada en vigor de dicha ley, y supondría por tanto una aplicación retroactiva de la misma», concluyendo en el caso particular de dicha resolución que «la calificación registral no aplica correctamente las normas de Derecho Transitorio, puesto que, terminada la obra en el año 2008, el régimen aplicable es el de la Ley urbanística valenciana y no el de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje».

En el presente expediente la antigüedad de la edificación se acredita mediante certificado técnico que constata que la misma corresponde al año 2006 sin haber sufrido modificaciones hasta la fecha actual. En el año 2006 se encontraba vigente, concretamente desde el 1 de febrero, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana. El artículo 224 de dicha ley regulaba un plazo de cuatro años para la prescripción de la acción de restablecimiento de legalidad frente a obras terminadas realizadas sin licencia, plazo de cuatro años que se computaban desde la total terminación de las obras. No obstante, el apartado cuarto establecía una importante excepción, por cuanto: «4. El plazo de cuatro años establecido en el apartado primero no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificados en el planeamiento como (...) sobre suelo no urbanizable protegido, respecto a las cuales no existirá plazo de prescripción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes a que se refiere este apartado». En el presente caso la registradora comprueba que el suelo en el que se asienta la edificación se encuentra clasificado en la actualidad como suelo no urbanizable protegido.

II.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Arrecife.

CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CARGAS.

Si el juez ordena cancelar cargas «anteriores», el registrador, en principio, no debe, por vía interpretativa o extensiva, cancelar cargas «posteriores», aunque considere que sustantivamente pudieran ser nulas.

El primer obstáculo para acceder a la cancelación de la anotación Q es la propia literalidad del mandamiento judicial. El registrador debe calificar la congruencia del mandato con el procedimiento (artículo 100 del Reglamento Hipotecario). Si el juez ordena cancelar cargas «anteriores», el registrador, en principio, no debe, por vía interpretativa o extensiva, cancelar cargas «posteriores», aunque considere que sustantivamente pudieran ser nulas. Y el recurso no es la vía para declarar la nulidad de un asiento ya practicado, ni el registrador puede cancelarlo de oficio basándose en su presunta nulidad sustantiva si no hay un mandato judicial específico que así lo ordene.

II.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 3.

SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS.

El transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto.

Como resulta del informe de la registradora, resulta acreditada la notifica-

ción de la calificación mediante correo electrónico de fecha 22 de mayo de 2025. No obstante, no resulta acreditado en modo alguno la «recepción o acceso por el interesado», tal y como exige la norma transcrita más arriba, lo que impide tener la notificación por realizada en los términos exigidos. Resulta en consecuencia que no puede considerarse acreditado, en los términos exigidos por la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la práctica de la notificación de la calificación negativa en la fecha que resulta del informe de la registradora.

Para resolver el fondo del presente recurso procede recordar los efectos de las sentencias dictadas en rebeldía. Dicha cuestión, es decir, que la sentencia ha sido dictada en rebeldía de la parte demandada y no consta el transcurso del plazo previsto para la revisión de la sentencia, ha sido ya resuelta con criterio uniforme por este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 21 de mayo de 2015 y 12 de mayo de 2016) al entender que dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos». El transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complemente, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto.

II.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Mojácar.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

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

Antes de entrar en resolución del fondo del presente expediente, debe recordar este Centro Directivo la deseable claridad en los argumentos esgrimidos en el escrito de recurso, con concreta determinación tanto del relato fáctico como en los fundamentos alegados, pareciendo deducirse del anterior escrito que se otorgó una escritura de cancelación de hipoteca previamente a la cesión efectuada.

Los términos del artículo 40, letra d, de la Ley Hipotecaria, son claros al disponer que «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el

Juez a su prudente arbitrio», precepto aplicable al presente expediente. De esta manera, no se trata de un error cometido por el registrador al publicar el contenido de un título exacto, sino más bien, según se alega, se cometió un error en la escritura de transmisión de activos incluyendo equivocadamente la hipoteca debatida, según expresa el recurrente, hipoteca que supuestamente no debió incluirse en la cesión al estar ya cancelada con anterioridad.

II.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 4.

URBANISMO: CESIONES OBLIGATORIAS.

Se aclara el régimen de la inscripción de parcelas objeto de cesión obligatoria, distinguiendo los casos en que puede la administración actuar unilateralmente.

En el presente expediente se vuelve a plantear el tratamiento de las cesiones de suelos calificados por el planeamiento para su uso o servicio público cuando no comparece su propietario para prestar su consentimiento a la cesión.

Como recordaron la Resoluciones de 31 de mayo de 2017, 5 de marzo y 18 de septiembre de 2018 y 5 de febrero de 2020, la jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que éstos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos. Desde el punto de vista registral, como recordó la Resolución de 9 de octubre de 2018 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, procede afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de los actos urbanísticos sujetos a inscripción, sin perjuicio de la remisión a la normativa autonómica que regule la validez de aquéllos.

La cuestión a efectos registrales, por tanto, no plantea discusión, en la medida de que siempre será necesaria la acreditación fehaciente del acuerdo de voluntades respecto al título y la propia existencia de tradición, pues de otro modo no habrá tenido lugar la modificación jurídico real que pueda tener acceso al Registro –cfr. artículos 9 y 33 del Reglamento Hipotecario–. A este planteamiento responde también la regulación reglamentaria de los artículos 29, 30 y 31 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, tratándose de cesiones de terrenos que tengan legalmente el carácter de obligatorias o que resulten de convenios urbanísticos tipificados en la legislación sobre el suelo, al establecer la regla general de exigencia de acuerdo de los titulares registrales con la Administración actuante, formalizado en acta administrativa o en escritura pública. Sólo en el caso de proyectos de equidistribución o en el de superficies de cesión obligatoria delimitadas por instrumentos de planeamiento dirigidos a regularizar o a legalizar terrenos en los que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada –cfr. artículo 30.2–, se admite el procedimiento administrativo sin necesidad de consentimiento expreso del titular.

Pasando a resolver el supuesto planteado en el presente expediente tenien-

do en cuenta los fundamentos anteriores procede exponer las siguientes conclusiones. En primer lugar, cabe afirmar sin ningún género de duda la carencia de efectos traslativos del dominio en el convenio urbanístico celebrado el día 12 de abril de 2000. En el mismo se estipulan claramente compromisos a futuro, sujetos a condición suspensiva. En segundo lugar, se trata de un suelo calificado en el planeamiento vigente como dotacional. De la diversa documentación presentada cabe deducir que en la actualidad se trata de un ámbito de suelo urbano consolidado en el que la citada parcela dotacional, si bien se mantiene bajo titularidad privada, debió ser obtenida mediante su inclusión en un ámbito de actuación de propietario único, actual titular registral, que ya ha materializado sus correspondientes aprovechamientos urbanísticos. En concreto, por decreto número 1595/2001 de 2 de agosto de 2001 del Ayuntamiento de Candelaria, se aprobó la agrupación de cuatro parcelas y posterior segregación en seis parcelas solicitada por el propietario único para su posterior edificación. En dichas operaciones no se incluyó la obligada segregación y cesión de la superficie de suelo destinado a uso dotacional que sigue formando parte de la finca registral antes mencionada y a nombre del mismo propietario. Por último, tampoco resulta acreditado el acuerdo de voluntades en un negocio jurídico con efectos transitorios ni ningún otro acto administrativo que legalmente lleve asociado el efecto de la cesión de derecho de la superficie destinada a dotación –cfr. por ejemplo el artículo 188 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 sobre los efectos de la declaración de innecesariedad de la reparcelación y artículo 23 de la Ley de Suelo estatal sobre los efectos de los acuerdos aprobatorios de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas.

Ciertamente, atendidos los hechos expuestos en la múltiple documentación aportada, podría considerarse justificada la aplicación del artículo 31 del Real Decreto 1093/1997, pero como acertadamente advierte la registradora, ninguno de los documentos presentados contiene «[l]a resolución en la que se acordó la ocupación de las fincas» ni se expresa la necesidad de regularizar terrenos en los que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada. No se cuestiona la procedencia de los presupuestos materiales del supuesto regulado en el apartado segundo del citado artículo y del artículo 31, pero para que resulte procedente el particular procedimiento previsto en dichos preceptos es preciso acreditar la resolución administrativa en la que se acordó la ocupación unilateral de la finca con especificación de su destino a cesión, que la misma fue notificada al titular registral y que no es susceptible de recurso alguno, administrativo o jurisdiccional. Sin embargo, de la abundante documentación incorporada al expediente resulta que el mismo se ha tramitado como consumación de las obligaciones estipuladas en el previo convenio urbanístico, para lo que resulta imprescindible el consentimiento del titular registral y sin que el mismo pueda deducirse de su intervención o manifestaciones en el procedimiento administrativo dado que a efectos registrales no resultan admisibles consentimientos tácitos o presuntos –cfr. artículos 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 27 de febrero de 2024–.

II.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Illescas nº 1.

HIPOTECA: CLÁUSULAS INSCRIBIBLES.

Se analizan diferentes cláusulas de un préstamo a efectos de determinar su inscribibilidad.

Debe señalarse que nos encontramos ante un préstamo hipotecario al que no le es aplicable la normativa de protección de los consumidores y usuarios. Se puede concluir que el contenido del asiento de inscripción de hipoteca comprende la extensión propia del derecho real de hipoteca –extensión objetiva y responsabilidad hipotecaria–; la identificación de la obligación garantizada que, a su vez, incluye las cláusulas financieras determinantes de su contenido y las cláusulas de vencimiento anticipado determinantes de la posibilidad de su ejecución (ya lo sea por el procedimiento ejecutivo hipotecario o por el ejecutivo ordinario), y, en tercer lugar, aun cuando el artículo 12 de la Ley Hipotecaria no se refiera a ellas, las cláusulas relativas a los distintos procedimientos de ejecución de la hipoteca –artículos 129 de la Ley Hipotecaria y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes–.

En cuanto a cuáles son en concreto esas cláusulas financieras se pueden señalar, con carácter general que son básicamente: a) el capital del préstamo con su importe y forma de entrega; b) el plazo de amortización, que comprende las fechas de pago, incluido el vencimiento final; c) el plazo de amortización, que comprende las fechas de pago, incluido el vencimiento final; d) las comisiones pactadas; e) el tipo de interés anual equivalente; f) los gastos a cargo del prestatario; g) los intereses de demora. Esta enumeración no es cerrada y se extiende a aquellas cláusulas que guarden identidad de función con las indicadas y contribuyan, de una u otra manera a determinar la cantidad exigible en vía ejecutiva por cada uno de los conceptos que integran la responsabilidad hipotecaria.

Respecto a los requisitos que deben reunir las cláusulas de vencimiento anticipado para su acceso al Registro de la propiedad, dado que en principio debe reconocérseles transcendencia real, en la medida que habilitan el ejercicio de la acción hipotecaria y provocan la cancelación de las cargas posteriores por virtud de la purga registral –artículos 134 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, además de su rechazo en caso de oponerse a las normas imperativas y prohibitivas, son también utilizables en el control registral de legalidad de las mismas, según señaló la Resolución de 10 de noviembre de 2015, las normas y principios generales del sistema registral español, que se concretan en la exigencia de los siguientes requisitos: a) según se infiere de la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 y también de las Sentencias del mismo Tribunal de 9 de marzo de 2001 y 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, la inscripción y validez de estas cláusulas exige que el vencimiento anticipado no se vincule al incumplimiento de obligaciones accesorias o irrelevantes; b) según resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2009 es necesario que los términos de estas cláusulas de vencimiento anticipado cumplan con el requisito de determinación hipotecaria que es de exigencia ineludible para la eficacia del derecho real de que se trate, sin que la concreción de los elementos que generen o sean susceptibles de generar tal vencimiento pueda dejarse al albedrío de una de las partes contratantes; c) según señalan, entre otras, las Resoluciones de 8 de junio de 2011 y 3 de octubre de 2014, la especial naturaleza o finalidad de la obligación garantizada influye en la determinación del carácter

relevante o no de las distintas cláusulas de vencimiento anticipado pactadas y, en consecuencia, en su inscribibilidad; provocando, igualmente, la exclusión de aquellas causas de vencimiento anticipado que sean totalmente ajenas al crédito garantizado y cuya efectividad no menoscabe la garantía real ni la preferencia de la hipoteca.

Costes de ruptura de mercado. El coste de ruptura a que se refiere la cláusula primera y otras por referencia a la misma, en un préstamo constituye la penalización económica o comisión que cobra una entidad financiera cuando el deudor cancela o amortiza total o parcialmente la deuda antes de la fecha de vencimiento pactada. El registrador de la Propiedad aduce como motivación jurídica de la suspensión de su inscripción únicamente «por su carácter personal y carecer de trascendencia jurídico-real –art. 2 y 98 de la Ley Hipotecaria-»; lo que, de conformidad con lo expuesto en los fundamentos de Derecho anteriores, se considerada una motivación inadecuada e insuficiente. El coste de ruptura de mercado, como se ha expuesto anteriormente, constituye una auténtica cláusula financiera.

Tipo de interés sustitutorio. El tipo de interés sustitutivo constituye una cláusula financiera, como se ha señalado en el fundamento de Derecho cuarto, cumpliéndose en este caso el requisito de que su señalamiento no puede quedar al arbitrio de uno de los contratantes (artículo 1449 del Código Civil), ya que si algunas de las entidades, cuyo interés interbancario sirve para su determinación, debe ser sustituida, las parten deberán ponerse de acuerdo.

Debe señalarse que la amortización anticipada obligatoria del principal, como la amortización anticipada voluntaria o la ordinaria, tienen un marcado carácter financiero, por lo que constituyendo las estipulaciones rechazadas parte de un sistema de complejo de amortización o pago y sin prejuzgar que puedan existir otros motivos fundados para la denegación en supuestos determinados, ésta no puede apoyarse simplemente en su falta de trascendencia real, como se hace en la nota de calificación recurrida.

El artículo 1171 del Código Civil, proclama el principio de autonomía de la voluntad a la hora de fijar el lugar del pago, el cual cobra especial importancia en los préstamos, en los que el lugar de pago se suele pactar que lo sea una cuenta bancaria en la que se ha de realizar el adeudo, y cuya apertura puede constituir un servicio vinculado al préstamo, e incluyo constituirse como determinante del importe a devolver (cuentas de apertura de crédito y otras cuentas novatorias asimiladas).

El apartado 9.2 de la cláusula novena establece un régimen de imputación de pagos, en virtud de la aplicación del principio de autonomía de la voluntad, que como se ha dicho anteriormente no viene menoscabado por la norma del artículo 1172 del Código Civil, pues el mismo se refiere al supuesto de pluralidad de deudas independientes. Tampoco se puede afirmar que este pacto carezca de trascendencia real.

La declaración de vencimiento anticipado. La calificación registral también la suspendido la inscripción de los apartados 12.2.3, 12.2.4 y 12.2.5 de la estipulación decimosegunda, que tiene como presupuesto el ejercicio por la acreedora de la facultad de vencimiento anticipado por causas inscritas.

II.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Santander nº 1.****REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.**

Debe acreditarse el cumplimiento de las obligaciones fiscales para proceder a la calificación y despacho del título.

El interesado podrá aportar la documentación requerida para poder practicar la inscripción durante el plazo de vigencia del asiento de presentación, prorrogado en el presente caso por la interposición del recurso, sin perder la prioridad registral, pero no es posible acceder a la pretensión de alargar dicho plazo por causas distintas a las previstas en la Ley.

El registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo. No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)–, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo.

En el presente caso, como pone de relieve la registradora en su nota de calificación, no se ha acreditado la previa autoliquidación o declaración del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, lo que supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento, en tanto no resulten acreditados dichos extremos.

II.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Burgos nº 2.****HERENCIA: HEREDERO ÚNICO.**

Sobre la base de los criterios de interpretación del testamento se concluye que han de intervenir en la partición los fideicomisarios.

El precepto fundamental en esta materia es el artículo 675 del Código Civil, del que resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. En definitiva, en el núcleo de la interpretación de los testamentos debe prevalecer un criterio distinto de la interpretación de los contratos. Con todo, el artículo 675 del Código Civil no excluye la posible aplicación de algunos de los preceptos relativos a la interpretación de los contratos contenidos en los artículos 1281 a 1289 del Código Civil. Ciertamente, el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias.

En el supuesto concreto de este expediente, tal como aparece redactado el testamento, debe confirmarse el criterio del registrador, de modo que los hermanos supervivientes en el momento de la apertura de la sucesión de don F. V. P. (doña R. y don J. V. P.) reciben –como fiduciarios– las participaciones de dicho causante gravadas con el fideicomiso de residuo a favor de los sobrinos comunes, pero las participaciones que estaban gravadas con el fideicomiso establecido por la otra hermana fallecida anteriormente (doña M. A. V. P.) ya no pueden entrar en el caudal relicto, sino que siguen el camino marcado en el fideicomiso y pertenecen ya a los sobrinos prefijados. Por tanto, es preciso el consentimiento de los sobrinos fideicomisarios.

II.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de La Unión nº 1.

HIPOTECA: CANCELACIÓN.

El pago de la obligación garantizada no extingue, por sí, el derecho real de hipoteca, siendo imprescindible el consentimiento formal y expreso del titular registral del derecho (varios titulares en este caso y respecto de hipotecas con igualdad de rango) para su cancelación.

La documentación aportada por el recurrente en su escrito, y que no fue objeto de calificación por la registradora, no puede ser tenida en cuenta en la resolución del presente recurso, sin perjuicio de que, presentada nuevamente en el Registro pueda ser objeto de una nueva calificación registral (vid. Resoluciones 22 de noviembre de 2021 y 30 de enero de 2025, entre otras muchas).

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, aquélla 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.

Pues bien, en el expediente que nos ocupa la registradora suspende la inscripción por entender que, para proceder a la cancelación, es necesario: a) el consentimiento expreso de todas las entidades acreedoras debidamente representadas, o b) resolución judicial firme, limitándose en el apartado «Fundamentos de Derecho» a

citar los artículos 82 de la Ley Hipotecaria y 179 del Reglamento Hipotecario. Pese a que en la escritura calificada se dice que «Société Générale Société Anonyme» (que según consta en el exponen I es el banco agente y agente de garantías) comparece en su propio nombre, y en representación de las partes garantizadas, de la transcripción literal que antes se ha reseñado no puede deducirse que el notario haya emitido juicio de suficiencia (artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) respecto de todas y cada una de las entidades acreedoras (que no son únicamente las tres comparecientes en la escritura). A destacar que tampoco la registradora hace referencia alguna, en su nota de la calificación, a la omisión de ese juicio de suficiencia. También se observa que la nota adolece, en alguno de sus extremos, adolece de falta de claridad.

El pago de la obligación garantizada no extingue, por sí, el derecho real de hipoteca, siendo imprescindible el consentimiento formal y expreso del titular registral del derecho (varios titulares en este caso y respecto de hipotecas con igualdad de rango) para su cancelación; conforme disponen y ordenan, de forma inequívoca, los artículos 82 de la Ley Hipotecaria y 179 del Reglamento Hipotecario. Es decir, siempre es ineludible el consentimiento del acreedor hipotecario inscrito (de todos y cada uno en este caso). En suma, abstracción hecha de la problemática de la representación que sin duda subyace en este supuesto, y reducida cuestión a la posible eficacia del consentimiento formal cancelatorio de las tres entidades que comparecieron en la escritura; al no poder extenderse, su consentimiento individual al resto y ser necesario el consentimiento individual de cada acreedor (por sí o debidamente representado), el recurso ha de ser necesariamente desestimado.

II.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Mataró nº 4.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: FINCA INSCRITA A FAVOR DE PERSONA DISTINTA DEL QUE OTORGA EL TÍTULO.

Estando la finca matriz inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral.

Estando la finca matriz inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de persona distinta y estando el asiento bajo la salvaguardia de los tribunales, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). 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.

II.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Cambrils-Mont-Roig del Camp.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

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

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

II.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Palencia nº 1.****CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.**

A los efectos de su inscripción, no puede admitirse el convenio regulador, aprobado judicialmente, como documento de formalización de la extinción de una comunidad de bienes adquiridos al margen o en ausencia de todo régimen conyugal.

En relación con la necesidad de que la disolución del condominio conste en escritura pública, es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), que la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial, ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hacen referencia, entre otros extremos, a la calificación registral de la congruencia de la resolución con el procedimiento en que se ha dictado y de los obstáculos derivados de la legislación registral.

Según la referida doctrina, esta Dirección General ha entendido en casos análogos al del presente recurso que, a los efectos de su inscripción, no puede admitirse el convenio regulador, aprobado judicialmente, como documento de formalización de la extinción de una comunidad de bienes adquiridos al margen o en ausencia de todo régimen conyugal.

El hecho de que solo se exija la firmeza de la resolución judicial para la práctica de asientos definitivos, como las inscripciones y las cancelaciones, y no para tomar una anotación preventiva, se explica por la circunstancia de que solo los asientos definitivos pueden provocar el nacimiento de terceros amparados por la fe pública, conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria. El artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos».

II.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE

JUNIO DE 2026).

Registro de Madrid nº 27.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD ALOJATIVA.

No procede la concesión de NRUA si no se identifica adecuadamente la unidad alojativa.

En el presente caso, no puede entenderse que la unidad alojativa haya quedado suficientemente delimitada, debido a las contradicciones entre la instancia y la habilitación administrativa, y debido también a la omisión de especificación alguna en la solicitud en cuanto a qué parte de la finca registral completa pretende ser objeto de cada asignación sucesiva, en los términos establecidos en los Reales Decretos 1312/2024 y 297/1996 recién citados.

II.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Madrid nº 27.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD ALOJATIVA.

No procede la concesión de NRUA si no se identifica adecuadamente la unidad alojativa.

En el presente caso, no puede entenderse que la unidad alojativa haya quedado suficientemente delimitada, debido a las contradicciones entre la instancia y la habilitación administrativa, y debido también a la omisión de especificación alguna en la solicitud en cuanto a qué parte de la finca registral completa pretende ser objeto de cada asignación sucesiva, en los términos establecidos en los Reales Decretos 1312/2024 y 297/1996 recién citados.

II.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Madrid nº 27.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD ALOJATIVA.

No procede la concesión de NRUA si no se identifica adecuadamente la unidad alojativa.

En el presente caso, no puede entenderse que la unidad alojativa haya quedado suficientemente delimitada, debido a las contradicciones entre la instancia y la habilitación administrativa, y debido también a la omisión de especificación alguna en la solicitud en cuanto a qué parte de la finca registral completa pretende ser objeto de cada asignación sucesiva, en los términos establecidos en los Reales Decretos 1312/2024 y 297/1996 recién citados.

II.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Madrid nº 27.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD ALOJATIVA.

No procede la concesión de NRUA si no se identifica adecuadamente la unidad alojativa.

En el presente caso, no puede entenderse que la unidad alojativa haya quedado suficientemente delimitada, debido a las contradicciones entre la instancia y la habilitación administrativa, y debido también a la omisión de especificación alguna en la solicitud en cuanto a qué parte de la finca registral completa pretende ser objeto de cada asignación sucesiva, en los términos establecidos en los Reales Decretos 1312/2024 y 297/1996 recién citados.

II.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Valencia nº 7.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: LOCAL COMERCIAL.

No procede la concesión de NRUA si en el Registro aparece descrita la finca como local.

Ambos tipos de arrendamiento de corta duración, turístico y no turístico, a pesar de quedar excluidos de la categoría de arrendamiento de vivienda a los efectos de dicho artículo 2, deben ejercerse en todo caso en una unidad alojativa destinada registralmente a vivienda, pues pretenden satisfacer una necesidad de residencia, aunque no sea permanente, y por ello requieren que dicha unidad alojativa reúna las características de habitabilidad exigibles a una vivienda. Por este motivo, no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda sino el de local comercial, siendo necesario para ello que se proceda al correspondiente cambio de uso de local a vivienda, pues la necesidad de este cambio registral es independiente del uso asignado a la finca a efectos administrativos o catastrales; criterio ya mantenido por este Centro Directivo en sus Resoluciones de 25 de junio y 11 de julio de 2025.

II.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Sevilla nº 10.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No procede la concesión de NRUA si no se acredita las autorizaciones autonómicas y locales preceptivas.

En consecuencia, siendo la resolución de inscripción en el Registro de Tu-

rismo de Andalucía posterior a la entrada en vigor de la Modificación Puntual y constando publicados los correspondientes formularios administrativos al tiempo de presentar la solicitud de asignación número de registro único de alquiler, momento en el que será valorada la concurrencia de los correspondientes títulos administrativos habilitantes, no puede sino confirmarse la calificación de la registradora en cuanto a la necesidad de aportar las declaraciones urbanísticas que acrediten el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Sevilla para la viviendas de uso turístico, no bastando con la licencia de primera ocupación o la resolución de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

II.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 05 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Toledo nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No procede la concesión de NRUA si no se acredita las autorizaciones autonómicas y locales preceptivas.

En definitiva, tal y como ha reconocido este Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025, deben distinguirse los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro de Empresas y Establecimientos Turísticos de Castilla-La Mancha, frente a la necesidad de cumplir los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican.

II.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Carlet nº 2.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: ART. 54 DEL RH.

Instada la inscripción de una compra por dos cónyuges por un acreedor que quiere embargar la parte de uno de aquellos, no constando en la escritura la cuota de adquisición, procede aplicar la presunción de que adquirieron por mitad.

Hasta su declaración de inconstitucionalidad por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 28 de abril de 2016, rigió en el territorio de la Comunidad Valenciana la Ley 10/2007, de 20 de marzo, de las Cortes Valencianas (para los matrimonios celebrados entre el 1 de julio de 2008 y el 31 de mayo de 2016), por la que, en consonancia con los territorios peninsulares de mayor tradición romanística también en cuanto a lo matrimonial, es decir, Cataluña y Baleares, se introdujo como régimen económico matrimonial supletorio el de separación de bienes (artículos 44 y siguientes de dicha ley).

Qué duda cabe que los principios hipotecarios deben de estar al servicio de la seguridad jurídica preventiva, reforzando la seguridad jurídica dinámica, pero

sin que una interpretación extremadamente rigorista de las formas atente contra la prudente exigencia y el favorecimiento de una solución que contemple los diversos intereses en juzgo; y base legal hay para ello. Así, el artículo 46 de la Ley 10/2007, de 20 de marzo, de las Cortes valencianas ab initio prevé que: «Cuando no se pueda acreditar a cuál de los cónyuges pertenece algún bien o derecho poseído por ellos, se estará al régimen previsto en el Código Civil»; y éste, en su artículo 1441, establece: «Cuando no sea posible acreditar a cuál de los cónyuges pertenece algún bien o derecho, corresponderá a ambos por mitad».

No ha de olvidarse un dato que en este caso es nada baladí, cual es que la inscripción del título, casi diez años después de haberse otorgado (la copia es expedida por el archivero cumplimentando un requerimiento de la Dependencia General de Recaudación), es solicitada, con base en la letra c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, por la Agencia Tributaria, como medio para poder practicarse una anotación de embargo (decretado sobre la mitad de uno de los esposos). Qué duda cabe de que de haber solicitado la inscripción alguno de los otorgantes –llamados a subsanar eventuales errores–, la confirmación de la nota se impondría. Pero en este caso quien legítimamente puede instar una inscripción omitida –y lo ha hecho– a fin de poder trabar embargo sobre una mitad, carece de ese margen de actuación, viendo así frustrados unos legítimos intereses que, en este caso, lo son también de la comunidad. Se impone, por tanto, buscar algún tipo de solución que permita dar operatividad a las pretensiones de la Administración Pública y conciliarla con una interpretación del principio de determinación ajustado a la especificidad del caso.

II.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Marbella nº 2.

NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS.

Procede conceder el NRUA si se cumplen los requisitos administrativos conforme a la documentación aportada.

En el presente caso, la calificación ha basado su negativa en el mantenimiento del defecto que indicó en su primera calificación, que no entiende subsanado tras la presentación del escrito aportando, precisamente, el teórico dato que faltaba (y que ya constaba en la resolución administrativa que acompañó a la inicial solicitud): «Es necesario indicar en la instancia de asignación de Número del Registro de Alquiler de Corta Duración, la Resolución de la inscripción de inicio de actividad expedida por la Junta de Andalucía». Ocurre, no obstante, tal como se ha reseñado más arriba, que a la solicitud de asignación se acompañaba el documento administrativo de inicio de actividad con la reseña de los datos de inscripción; documento que se vuelve a presentar, como subsanación, en el plazo señalado en la primera calificación.

II.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Pineda de Mar.

REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: REPRESENTANTE DE UNA ENTIDAD RELIGIOSA CON CARGO NO INSCRITO.

En este caso el notario ha de reseñar quien ha realizado el nombramiento y sus facultades al efecto.

De la interpretación del art. 98 Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018), y de la doctrina expresada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones, cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. Y en base a esta doctrina, el registrador deberá calificar: de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación; y de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Cabe por tanto concluir, en el presente caso, que, tratándose de representación orgánica –no derivada de un poder–, deberá constar, siquiera sea sucintamente, pero de forma suficientemente clara, las fuentes u origen del poder de representación de quien actúa. A tal efecto, debe tenerse en cuenta que, en la inscripción de la entidad de que se trate en el Registro de Entidades Religiosas deben constar las normas estatutarias, los órganos de gobierno y representación y la identidad de sus titulares (cfr. los artículos 6.1 y 27.2 del Real Decreto 594/2015, de 3 de julio, por el que se regula el Registro de Entidades Religiosas). Y sin olvidar, tampoco, el contenido del artículo 14.1 del mismo real decreto: «1.La modificación de los titulares de los órganos de representación deberá comunicarse al Registro de Entidades Religiosas en el plazo de tres meses desde que se haya adoptado el acuerdo de modificación». Así las cosas y en el caso que nos ocupa, la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro de Entidades Jurídicas dispensaría de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación; en razón de que la mayoría de la doctrina ha considerado que este Registro goza de la presunción de exactitud de su contenido, pues tanto los principios de calificación como de titulación auténtica así lo garantizan. Pero, en el caso que examinamos, no se realiza en la escritura referencia alguna a la publicidad registral respecto de los representantes orgánicos de la entidad compradora.

II.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Archidona.****INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: FINCA YA INSCRITA.**

Procede denegar la inmatriculación si el registrador tiene la certeza de que

la finca ya consta inscrita, aunque en su momento se emitiera una certificación negativa, teniendo en cuenta además que la descripción actual es distinta.

Como ya ha señalado este Centro Directivo, en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación, que constituye un supuesto de anormal funcionamiento del Registro. Ante las dudas de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria pueda invadir, aunque sea parcialmente, fincas ya inmatriculadas, el registrador calificador puede intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, esta doctrina es aplicable al supuesto en que el registrador tiene dudas fundadas de la posible inmatriculación (total o parcial) de la finca en cuestión; en el caso del presente expediente, sin embargo, más que dudas, parecen existir certezas de la coincidencia de la finca que ahora se pretende inmatricular con otra ya inmatriculada, y así lo justifica el registrador en una pormenorizada nota de calificación.

Debemos referirnos a la certificación negativa de inscripción que se expidió al tiempo de autorizarse la escritura que sirve como título inmatriculador, y si el hecho de que se expidiera impide al registrador denegar la inmatriculación, una vez presentados los títulos. La certificación no se solicitó para la tramitación del expediente del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en el que, si bien el registrador no puede negarse a emitirla, sí debe, en ese momento, expresar las dudas de identidad o posible doble inmatriculación que albergue, para lo cual deberá realizar un análisis de los datos disponibles y del contenido del Registro, pues, una vez finalizado el expediente, no podrá alegar dudas no planteadas al inicio del mismo, a menos que haya cambio de circunstancias o de los datos descriptivos que tuvo a la vista al expedir la certificación. En este caso, además, dicha certificación fue expedida por un registrador diferente del que calificó la solicitud de inmatriculación; y, si el registrador al calificar es independiente de su propio criterio, debe serlo con más razón respecto del criterio de otro registrador. Finalmente, resulta relevante que la descripción de la finca para la que se solicitó la certificación no se asemejaba a la de la finca inscrita (con la que se sospecha la doble inmatriculación), y tampoco se disponían al expedirla de todos los datos y antecedentes que finalmente se presentaron al solicitar la inmatriculación, lo que dificulta enormemente la labor de análisis y búsqueda en los índices del Registro que debe llevar a cabo el registrador.

II.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Avilés nº 2.

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

Para proceder a denegar la inmatriculación el registrador tiene que apreciar dudas fundadas sobre la finca.

Como ya ha señalado este Centro Directivo, en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la inde-

seable doble inmatriculación, que constituye un supuesto de anormal funcionamiento del Registro. Ahora bien, las dudas esgrimidas por el registrador han de fundarse en razones objetivas y concretas y, en la medida de lo posible, basarse en los planos o cartografía de la que se disponga. Las dudas del registrador basadas en el posible parentesco entre el titular registral de la finca y la causante según el título previo, y la localización de las fincas en el mismo paraje, pero que obvian las diferencias superficiales y descriptivas entre las fincas inmatriculadas y las no inscritas, no pueden mantenerse. Las dudas del registrador han de ser «fundadas», y no meramente conjeturales o hipotéticas, pues tienen por efecto impedir el acceso de las fincas al Registro y por tanto, privar a los interesados de los efectos protectores y legitimadores de la inscripción.

II.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.

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

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

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

regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable.

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

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

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

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

En el presente expediente se plantea la inscripción de una compraventa por la que la entidad mercantil propietaria de una finca registral vende una participación de una octava parte indivisa a una persona que compra. La superficie equivalente a la cuota indivisa objeto de transmisión «*ex novo*», en relación a la de la totalidad de la finca –766,37 metros cuadrados–, es inferior a la superficie de la unidad mínima de cultivo aplicable. La recurrente argumenta que la finca está descrita registral y catastralmente como urbana, lo que es cierto, como también lo es que la finca no tiene esa clasificación urbanística.

En segundo lugar, la registradora observa que se trata de una zona de abundantes construcciones y con apariencia de urbanización (existencia de caminos, casas, piscinas, etc.). Si atendemos a la información que resulta de la aplicación registral geoportal de acceso público (<https://geoportal.registradores.org/geoportal>) y de la información catastral de las parcelas colindantes, la finca se encuentra rodeada en un radio de 200 metros de, al menos, seis edificaciones de uso residencial y de caminos o viarios propios de zonas urbanas. Sin embargo, en el presente caso, como defiende la recurrente, no resulta acreditada la existencia en la propia finca de ninguna edificación o el trazado de caminos, por lo que por este motivo no estaría justificada la exigencia de licencia o acto de control previo municipal.

II.105. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Barcelona nº 1.****NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

No procede la concesión de NRUA si existe cláusula estatutaria prohibitiva.

Así las cosas, sin duda alguna y en base a la regulación contenido en los preceptos que el libro quinto del Código Civil de Cataluña dedica a la regulación de la propiedad horizontal (competencialmente no es dado aplicar el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal), es posible modificar los estatutos de la propiedad horizontal (en el sentido de prohibir en los departamentos la actividad turística) por mayoría de cuatro quintos que establece el artículo 553-26 del Código Civil de Cataluña. Sobre esta cuestión, la citada resolución de la Direcció General de Dret de 6 de febrero de 2017 vino a decir que el propietario que ya destinaba la vivienda a uso turístico y no aceptara dicha limitación; al tener un derecho adquirido, podría seguir destinándolo a esta actividad mientras siga cumpliendo con los requisitos administrativos que lo habilitan para hacerlo y no transmita la vivienda. Es decir, que para que el recurrente no se viera afectado por la referida prohibición estatutaria debería haberse opuesto a la misma (y acreditar el ejercicio de la actividad con anterioridad).

II.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).**Registro de San Javier nº 1.****NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

No procede la concesión de NRUA si existe cláusula estatutaria prohibitiva.

Es necesario acreditar que se ha adoptado adecuadamente el acuerdo que exige la cláusula estatutaria.

II.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).**Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2.****ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.**

No procede la presentación de una instancia que solicita la rectificación de asientos registrales.

El recurso debe ser desestimado. El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)». En relación con este concreto punto, debe recordarse que conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efec-

tos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Consecuentemente, la rectificación, en su caso, precisa la concurrencia del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial, por lo que ha sido correcta la actuación de la registradora de denegar la práctica del asiento de presentación.

II.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de San Vicente de Raspeig.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No procede la presentación de una instancia que no contiene título material inscribible.

El registrador alega en su informe la extemporaneidad del recurso. Según resulta del expediente la nota de denegación fue comunicada el mismo día 7 de enero de 2026, lo que el propio interesado reconoce en su escrito de recurso, por lo que, a la fecha de interposición del recurso, el día 26 de enero de 2026, habrían transcurrido los 3 días hábiles previstos en el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, por lo que el recurso se entendería interpuesto fuera de plazo. En la nota de pie de recursos de la calificación recurrida se dice lo siguiente: «Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo y términos previstos en el Art.º 246.3 LH». La remisión que se hace, en cuanto al plazo, al artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria se considera insuficiente, por cuanto el interesado debe disponer de una información completa.

Por lo que se refiere a la calificación emitida, el recurso debe ser desestimado. El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente (...)».

En el presente expediente, de entre los documentos presentados, uno de ellos es un mandamiento que ya se encuentra presentado previamente bajo un asiento vigente, por lo que no procede hacer un nuevo asiento de presentación distinto. Existen otros escritos privados que nada aportan al procedimiento registral y no son susceptibles de provocar asiento alguno, por lo que tampoco se les puede dar asiento de presentación.

II.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Gandía nº 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: ACUERDO COM UNIDAD DE PROPIETARIOS.

No procede la concesión de NRUA si no se aporta el acuerdo aprobatorio de

la comunidad de propietarios.

Deberá por tanto acreditarse, conforme a derecho, la requerida aprobación de la comunidad de propietarios; bien mediante el voto favorable, bien mediante el consentimiento individual de, al menos, tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen tres quintas partes de las cuotas de participación.

II.110. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Conil de la Frontera.

PUBLICIDAD FORMAL: INVESTIGACIÓN UNIVERSITARIA.

Cuando el solicitante actúa en el marco de una investigación universitaria o científica, debidamente motivada, que se proyecta sobre la evolución del tráfico jurídico inmobiliario y sus efectos económicos y sociales, el interés alegado es suficiente para la obtención de publicidad, aunque no necesariamente una transcripción literal de los asientos.

En la Resolución de 9 de enero de 2024, entre otras muchas, este Centro Directivo ha recordado que, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador debe, en primer lugar, calificar si procede o no expedir la publicidad atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, valorar la existencia de un interés legítimo; y, en tercer lugar, determinar qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral pueden incluirse o deben excluirse de dicha información, de forma que solo se comuniquen aquellos que guarden relación con la finalidad invocada.

Cuando el solicitante actúa en el marco de una investigación universitaria o científica, debidamente motivada, que se proyecta sobre la evolución del tráfico jurídico inmobiliario y sus efectos económicos y sociales, el interés alegado no puede calificarse de «investigación privada de datos no patrimoniales» en el sentido proscrito por la Instrucción de 1998, sino que participa de las finalidades de investigación jurídica y económica que dicha Instrucción reconoce como compatibles con la función registral. Esta interpretación no supone admitir con carácter general cualquier investigación histórica como título legitimador para la publicidad registral, sino únicamente aquellas investigaciones estructuradas y acreditadas que guardan conexión suficiente con las finalidades propias del Registro, en particular con la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y el análisis de su impacto económico y social.

La petición de certificación literal de las fincas matrices originarias podría suponer la incorporación íntegra de asientos con datos personales que no resultan necesarios para la investigación histórica planteada. Procede, por tanto, reconocer la existencia de interés legítimo para obtener publicidad formal relativa a la adquisición originaria de las fincas matrices indicadas fecha y naturaleza de la adquisición, identidad del transmitente, descripción esencial de las fincas y circunstancias jurídicas directamente vinculadas a dicho negocio, sin que resulte justificada una denegación absoluta de toda publicidad.

II.111. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE

JUNIO DE 2026).

Registro de San Bartolomé de Tirajana nº 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: GEORREFERENCIACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.

No hay ningún precepto que excluya expresamente la posible inscripción de la representación gráfica de un elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal inscrito, previamente a la entrada en vigor de la misma.

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

Esta Dirección General ha distinguido tradicionalmente dos categorías bien diferenciadas a la hora de determinar los requisitos urbanísticos exigibles para su inscripción registral. La primera de estas categorías es la del complejo inmobiliario, en sentido estricto, caracterizada por implicar un fraccionamiento del suelo del conjunto en dos o más parcelas a las que se atribuye la condición de elementos privativos. La segunda modalidad es la denominada propiedad horizontal tumbada, en que se mantiene la unidad del suelo elemento común del conjunto. Las principales diferencias entre ellos eran el número de fincas registrales sobre las que se constituía el respectivo régimen y la necesidad o no de autorización administrativa para su constitución. Dichas diferencias han ido relativizándose a lo largo de los años. La Resolución de esta Dirección General de 11 de julio de 2017 declaró que, dentro de la categoría general del complejo inmobiliario, resultan encuadrables diversos supuestos concretos, en función de cuál sea la configuración física o incluso arquitectónica de esos concretos inmuebles privativos y de los inmuebles o elementos comunes, concluyendo que un complejo inmobiliario, es un conjunto –complejo– de inmuebles, y éstos a su vez, pueden ser tanto edificaciones, como partes de edificaciones susceptibles de uso independiente, como porciones de suelo, subsuelo o vuelo, e incluso servicios o instalaciones de naturaleza inmobiliaria. Así, la división horizontal tumbada, a diferencia de la anterior, es aquella forma de organización de la propiedad inmobiliaria que mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos.

Bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse situaciones que responden a ambos tipos de organización, como declaró la Resolución de 10 de junio de 2024: la de un complejo inmobiliario con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en que el suelo es elemento común, denominándose tumbadas solo en razón de la distribución de sus elementos componentes, que se asientan sobre el suelo y no sobre el vuelo de la finca.

La innecesariedad de la licencia implica que, no existiendo reordenación de los terrenos, la georreferenciación no es circunstancia necesaria del asiento. Pero,

ello no excluye que pueda ser solicitada la inscripción de esta, por parte de su titular registral. Del contenido del Registro resulta que la georreferenciación de toda la finca matriz está inscrita y coordinada gráficamente con el Catastro. Por tanto, dicha georreferenciación, por estar inscrita, está bajo la salvaguardia de los tribunales y solo puede ser modificada con el consentimiento de todos los propietarios, cumpliendo los requisitos que para ello exige la Ley sobre propiedad horizontal, o por orden de la autoridad judicial, en virtud de sentencia en la que los titulares de las fincas hayan sido parte.

En vista de esta situación, debemos concluir que la posibilidad de inscribir la georreferenciación de estos elementos privativos, dentro de la georreferenciación inscrita de la finca matriz, no es un supuesto de fraccionamiento jurídico del suelo, que sigue siendo común, ni perjudica a la georreferenciación inscrita de la finca matriz. Al contrario, permitir esta posibilidad permite un mejor cumplimiento del principio de especialidad. No hay ningún precepto que excluya expresamente la posible inscripción de la representación gráfica de un elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal inscrito, previamente a la entrada en vigor de la misma. Dicho elemento privativo puede estar situado sobre el vuelo de la rasante de la finca matriz, como en el caso de la propiedad horizontal ordinaria. Por tanto, en el presente caso nada obsta para que el titular registral del elemento privativo solicite que se haga constar «en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica», pero no tomada del proyecto incorporado al libro, por no estar georreferenciada, sino mediante archivo GML, por tener una ubicación sobre una concreta porción de la finca matriz, que no se ve perjudicada por dicha constancia de la georreferenciación particular, dentro de la del conjunto, aunque la declaración de obra nueva se haya inscrito antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015.

II.112. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Colmenar Viejo nº 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO.

En el presente caso, sí existe un pronunciamiento de la administración municipal, por lo que no puede invocarse la misma doctrina relativa al cambio de uso a un supuesto de hecho distinto.

En el presente caso, se produce una situación distinta de la que trataron las Resoluciones citadas, donde no constaba pronunciamiento expreso de la Administración Urbanística. En el presente caso, dicho pronunciamiento sí existe, por lo que no puede invocarse la misma doctrina relativa al cambio de uso a un supuesto de hecho distinto.

El cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo. En el presente caso, queda debidamente acreditado mediante al aportar la licencia de primera ocupación. Cabe también la división horizontal, por antigüedad, de las viviendas o locales descritos en el edificio

declarado por la vía del citado artículo 28.4. El fundamento legal se encuentra en el propio artículo 26.6 de la Ley de Suelo, en la medida que el número y características de los elementos privativos resultantes resulten de la declaración de obra nueva inscrita al amparo del artículo 28.4.

En el presente caso se declaran por antigüedad una nueva planta con dos viviendas y se actualiza la descripción del resto del edificio al amparo de distintas licencias de obra y ocupación procediéndose a dividir horizontalmente los elementos resultantes de dichas actuaciones por lo que debe estimarse conforme a la interpretación de este Centro Directivo del artículo 28.4 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo.

II.113. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Granada nº 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: LEVANTAMIENTO DEL VELO DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA.

Dadas las particulares circunstancias concurrentes en el presente caso, puede afirmarse sin temor a duda que con la documentación pública aportada al Registro ha quedado acreditado en el caso debatido la interdependencia patrimonial y personal entre deudor y titular registral.

El artículo 100 del Reglamento Hipotecario dispone que la calificación registral de los documentos judiciales, «se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro». Por ello, este mismo Centro Directivo ha recordado que «esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Entrando en el fondo del recurso, debe recordarse en primer lugar la necesidad de que para que los procedimientos judiciales puedan producir efectos registrales deban respetar el principio hipotecario de tracto sucesivo. Como se ha dicho en el número anterior, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria).

Por otro lado, la posibilidad de actuar judicialmente contra los bienes de sociedades de capital –por tanto, no sólo con personalidad propia sino con limitación de responsabilidad a las aportaciones efectuadas– por parte de perjudicados por los socios que la integran, exige acudir a la doctrina del levantamiento del velo de la personalidad jurídica. Pero, para que la doctrina del levantamiento del velo sea aplicable en el ámbito del Registro de la Propiedad, es preciso que una ley expresa-

mente excepcione el principio del tracto sucesivo (como ocurre, por ej., con el último párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, o en el artículo 170.6 de la Ley General Tributaria), o bien que se haya seguido el correspondiente procedimiento civil contra la sociedad, tras el cual el juez haya llegado a la conclusión de que ésta ha sido utilizada como pantalla para perjudicar intereses de terceros.

Además, dada la declaración del propio demandado, no se da en el presente supuesto la indefensión del titular registral pues no sólo ha intervenido en el procedimiento, sino que también declara expresamente como puramente ficticia su aportación de la finca objeto del procedimiento. Lo que ha de ponerse en relación con que las cuestiones referidas a la adecuada constitución de la legitimación pasiva en el proceso judicial, en tanto no afecten a la necesaria intervención de los titulares registrales, son de apreciación por el juez en el procedimiento, sin que pueda el registrador revisar tal extremo. Por tanto, dadas las particulares circunstancias concurrentes en el presente caso, puede afirmarse sin temor a duda que con la documentación pública aportada al Registro ha quedado acreditado en el caso debatido la interdependencia patrimonial y personal entre deudor y titular registral.

II.114. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de San Sebastián de La Gomera.

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

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

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

En el concreto caso de este expediente, la registradora funda sus dudas en el contenido de las alegaciones presentadas, que indican que la representación gráfica georreferenciada que pretende inscribirse invade una serventía, según resulta de sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de San Sebastián de La Gomera. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el

expediente se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

II.115. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Estepona nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.

No procede exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Como cuestiones previas conviene aclarar, ante la alegación producida en el escrito de recurso en relación con el hecho de que el mismo registrador había admitido la anotación de prórroga en casos similares sin la exigencia de una notificación al ejecutado titular de la finca, que como ha reiterado la doctrina de este Centro Directivo, el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos. Igualmente debe recordarse que los registradores, al calificar documentos administrativos, han de atenerse a lo establecido en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

Como muy acertadamente ha señalado la doctrina de esta Dirección General, la prórroga de una anotación preventiva de embargo constituye un trámite procesal exigido por la duración temporal de este tipo de asientos, tal y como establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y que no tiene más trascendencia que evitar su caducidad. Si es posible anotar la prórroga de una anotación de embargo cuando la finca ya es titularidad de un tercero que no es parte en el procedimiento, con mucho más fundamento será viable la anotación de dicha prórroga en un caso como el ahora analizado en el que la finca sigue apareciendo inscrita a nombre del ejecutado, sin que quepa ahora exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

II.116. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Nules nº 2.

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

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

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

En el concreto caso de este expediente, el registrador, tomando como propios los argumentos contenidos en el informe emitido por el Ayuntamiento de La Vall d'Uixó entiende que la inscripción de la representación gráfica alternativa propuesta encubre una parcelación ilegal, de conformidad con lo establecido en el artículo 249.4.b) del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana. No ha lugar a plantearse aquí si una eventual oposición de la Administración reúne o no los requisitos mínimos de concreción y acreditación exigibles, de conformidad con las Resoluciones de 12 de mayo de 2022 y 23 de mayo de 2024; simplemente, no se ha formulado oposición por la Administración y tampoco puede colegirse de la calificación que se produzca una invasión de bien demanial. No estamos ante la formalización notarial de un acto de material de división o segregación de fincas que, pretendiendo su acceso al Registro de la Propiedad, determinara la solicitud de informe al Ayuntamiento correspondiente, en los términos previstos en el apartado 5 del citado artículo 249, sino que la operación registral solicitada consiste en la inscripción de la base gráfica georreferenciada de una finca ya inscrita, cuyo nacimiento a la vida jurídica tuvo lugar en el año 1977, siendo lo relevante determinar si la misma guarda correspondencia con la descripción literaria de la finca así inscrita.

II.117. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de San Vicente del Raspeig.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN POR ESCRITURA.

No procede pedir convenio regulador del divorcio previo para examinar su concordancia con la escritura.

En primer lugar, debe afirmarse que –como sostiene el recurrente– el título que causa la inscripción es la escritura de liquidación de la sociedad de gananciales. Debe negarse la posibilidad de que el registrador pueda pedir tal convenio para examinar su concordancia con la escritura, pues, en una cuestión puramente patrimo-

nial, los cónyuges no ven limitada su libertad contractual por el contenido de dicho convenio. Y concluye que, aun cuando el convenio atribuyera el uso de la vivienda a uno de los cónyuges, debe tenerse en cuenta que «como consecuencia de la naturaleza del derecho al uso de tal vivienda, que, como ha dicho este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el “Vistos”), no es un derecho real sino de carácter familiar, la defensa del mismo está encomendada siempre a uno solo de los cónyuges, el titular de tal derecho, y tal cónyuge puede hasta renunciar al mismo consintiendo la enajenación de la vivienda. En consecuencia, la atribución de la propiedad a uno solo de los cónyuges no puede contradecir nunca el derecho al uso, pues el mismo, si se atribuye al cónyuge titular, lo refuerza, y si se atribuye al otro, no impide que éste inscriba el derecho al uso». Además, en el presente caso, el notario autorizante de la escritura hace constar, con valor de testimonio, que según la referida sentencia no se liquidó la sociedad conyugal ni se atribuyó el uso de la vivienda a persona alguna, afirmación que queda amparada por la fe pública notarial (vid. artículos 1 y 17 bis de la Ley del Notariado y 1 y 143 del Reglamento Notarial).

II.118. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Toledo nº 3.

NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: UNIDAD ALOJATIVA.

No procede la concesión de NRUA si no se identifica adecuadamente la unidad alojativa.

En el presente caso, no puede entenderse que la unidad alojativa haya quedado suficientemente delimitada, debido a las contradicciones entre la instancia y la habilitación administrativa, y debido también a la omisión de especificación alguna en la solicitud en cuanto a qué parte de la finca registral completa pretende ser objeto de cada asignación sucesiva, en los términos establecidos en los Reales Decretos 1312/2024 y 297/1996 recién citados.

II.119. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Toledo nº 3.

NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: UNIDAD ALOJATIVA.

No procede la concesión de NRUA si no se identifica adecuadamente la unidad alojativa.

En el presente caso, no puede entenderse que la unidad alojativa haya quedado suficientemente delimitada, debido a las contradicciones entre la instancia y la habilitación administrativa, y debido también a la omisión de especificación alguna en la solicitud en cuanto a qué parte de la finca registral completa pretende ser objeto de cada asignación sucesiva, en los términos establecidos en los Reales Decretos 1312/2024 y 297/1996 recién citados.

II.120. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE

JUNIO DE 2026).

Registro de Andújar.

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: DACIÓN EN PAGO.

La dación en pago, en tanto que transmisión voluntaria y no forzosa, requiere la aplicación de los artículos 12 y 13 del Decreto 1/2005 citado, por lo que la operación debe ser comunicada a la Consejería competente en materia de vivienda.

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

Respecto a la alegación del recurrente, que entiende que el registrador no puede poner en duda la intención de los recurrentes no puede ser estimado, siendo errónea la interpretación que hace de la Resolución de 10 de junio de 2020, puesto que el registrador no pone en duda, en ningún momento, la intención de transmitir de los contratantes, siendo un contrato perfecto, válido y eficaz, por reunir todos los elementos esenciales del mismo. Lo que acertadamente considera el registrador es que, se califique como compraventa o como dación en pago, estamos ante una segunda o posterior transmisión voluntaria, que requiere la aplicación de los artículos 12 y 13 del Decreto 1/2005 citado, por lo que la operación debe ser comunicada a la Consejería competente en materia de vivienda.

Respecto a la aplicación del artículo del artículo 33 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, este artículo lleva por rúbrica «Transmisiones forzosas de las viviendas protegidas», que evidencia la improcedencia de su aplicación a un contrato de dación en pago, tal y como lo califican los contratantes, el cual tiene carácter convencional y no forzoso extrajudicial.

Esta Dirección General ya se ha pronunciado sobre la interpretación del artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que no ha variado en su redacción, en la Resolución de 17 de noviembre de 2011, que entendió que el régimen de comunicaciones impuesto a transmitente y adquirente por la Ley 13/2005, a los efectos del eventual ejercicio por la Comunidad Autónoma de los derechos de tanteo y retracto en caso de transmisión, solo es exigible respecto de las viviendas calificadas como de protección oficial al amparo de los Planes Andaluces de Vivienda y Suelo aprobados por los Decretos 119/1992, 51/1996 y 166/1999, y no por tanto a las calificadas con anterioridad. En el presente caso, está sujeta la transmisión a ese régimen, por ser el expediente del año 2009, siendo esta circunstancia calificable por el registrador, como entendió la citada Resolución.

II.121. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Granada nº 6.**DOBLE INMATRICULACIÓN: CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

Corresponde al registrador la calificación de las circunstancias concurrentes para apreciar si existen indicios de doble inmatriculación.

Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo 209, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. Dicha decisión, en cuanto se encuadra en las facultades de calificación del registrador, resulta además del tercer párrafo de la regla séptima del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, procede la tramitación del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para subsanar la posible doble inmatriculación que, por las circunstancias del caso, parece una doble inmatriculación conflictiva, puesto que la misma realidad física ha accedido a dos folios registrales diferentes, estando las fincas inscritas a nombre de personas distintas, por lo que el registrador deberá hacer constar por nota al margen de ambas fincas la tramitación del expediente y convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas.

II.122. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Lloret de Mar nº 1.****NÚMERO REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.**

No procede la concesión de NRUA si existe una cláusula estatutaria.

Como se ve, y tal y como se ha avanzado con anterioridad, el registrador fundamenta su negativa en la oponibilidad al solicitante (que adquirió su propiedad en el año 2024) de la norma estatutaria inscrita en el año 2019 (bajo la salvaguardia de los tribunales); pretendiendo el recurrente apoyar su argumentación en una supuesta nulidad de tal acuerdo, presupuesto de la inscripción practicada en su día. Argumento que en modo alguno puede prosperar, en tanto que pretende ampararse en una teórica –y pretendida– nulidad de la citada prohibición estatutaria: «(...) Al ser nula la prohibición: –No produce efectos frente a ningún propietario. – No puede perjudicar al adquirente que inscribe en 2024. – La calificación no puede fundamen-

tarse en una cláusula inscrita sin requisitos legales mínimos». Pero ocurre –y obvio resulta decirlo– que los únicos que pueden declarar la nulidad del acuerdo comunitario adoptado en su día y (por consiguiente) dejar sin efecto la prohibición estatutaria inscrita son los tribunales de Justicia, algo que en modo alguno puede entenderse ha tenido lugar.

II.123 RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Valencia de Alcántara-Alcántara.

HERENCIA: CONFLICTO DE INTERESES.

La expresión de suficiencia del poder ha de especificar el consentimiento para los casos de conflicto de intereses.

Esta Dirección General ha afirmado que bien cabe entender que es el propio registrador, como impulsor del procedimiento, quien deberá examinar la documentación presentada y, si observare deficiencia, exigir al recurrente la subsanación de la misma, con referencia al plazo para hacerlo, en los términos establecidos por el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, apercibiendo al recurrente de que en caso contrario se le tendrá por desistido de su petición, sin perjuicio de que la omisión pueda y deba subsanarse en su caso por este Centro Directivo en cuanto competente para resolver el fondo del asunto.

El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

No puede darse por sentado que siempre que en una partición hereditaria con liquidación previa del patrimonio ganancial intervenga el cónyuge viudo en su propio nombre y en representación de uno de los herederos existe, por definición, oposición de intereses, sino que habrá que examinar las circunstancias concretas de cada caso. El interés directo que tiene el cónyuge viudo en las consecuencias de la liquidación de gananciales le priva de la representación voluntaria en la propia determinación del inventario ganancial si el activo está integrado total o parcialmente por bienes cuya ganancialidad no viene predeterminada legalmente sino que es fruto de una presunción legal susceptible de ser combatida (cfr. Resolución de 14 de marzo de 1991) o de una declaración unilateral del cónyuge supérstite (cfr. Resolución de 3 de abril de 1995). Por los mismos motivos cesa la representación voluntaria en la partición estrictamente hereditaria si se hace con ejercicio de derechos que corresponden al poderdante o se hace mediante adjudicaciones que no respeten las titularidades abstractas que les corresponden en la comunidad. Además, según la doctrina de este

Centro Directivo, en los casos de opción compensatoria de legítima mediante adjudicación del usufructo universal a que se refiere el artículo 820.3.º del Código Civil, al tener que elegir el heredero entre que su parte de herencia estuviese gravada con el usufructo o que se concretara en el tercio de libre disposición, se aprecia existencia de colisión de intereses entre aquél y el cónyuge viudo que le represente.

En el presente caso se dan tales circunstancias, por lo que son suficientes, por sí solas, para confirmar el criterio del registrador. Y se da otra circunstancia que conduce a la misma conclusión, pues es indudable que existe un exceso de adjudicación en favor de la viuda al atribuírsele la porción hereditaria que correspondería a su hijo premuerto si hubiera podido heredar, sin que haya establecido el testador sustitución vulgar en favor del supérstite y no poder heredar éste por derecho de representación (vid. artículo 925, párrafo primero, del Código Civil).

En relación con el segundo defecto, relativo a la expresión de la causa del exceso de adjudicación existente en favor del cónyuge viudo, no cabe sino recordar que los herederos mayores de edad que tengan la libre administración de sus bienes y capaces pueden verificar la partición del modo que tengan por conveniente –cfr. artículo 1058 del Código Civil–, por lo que en principio no se advierte obstáculo alguno para que puedan transmitirse recíprocamente bienes por cualquier título adecuado (cfr. artículos 609, 618 y siguientes, 1255 y 1261 a 1263 del Código Civil). No obstante, según la doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 18 de noviembre de 1998, 2 de octubre de 2014, 9 de marzo de 2016, 27 de noviembre de 2017 y 4 de octubre de 2021), el mero negocio particional no puede justificar cualquier transmisión patrimonial, si no queda suficientemente causalizada y sin perjuicio de que pueda implicar la existencia de excesos o defectos de adjudicación, declarados o comprobados.

II.124. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de San Sebastián de los Reyes nº 2.

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

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

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

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

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

El registrador, en su nota de calificación, se limita a poner de manifiesto la mera existencia de las alegaciones del colindante, que reproduce, en el sentido de determinar como causa impeditiva de la inscripción la alteración del lindero, pero sin expresar si la misma implica o no una modificación de la georreferenciación inscrita. Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, revocar la nota de calificación e inscribir las dos georreferenciaciones de las fincas 555 y 70.271, pertenecientes ambas al recurrente, porque no causan perjuicio alguno a la georreferenciación de la finca registral 1.325 del alegante.

II.125. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de El Puerto de Santa María nº 1.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: TITULARIDAD OB REM.

No se ha hecho mención a las dos fincas registrales vinculadas por titularidad *ob rem*, por lo que ofrece duda al registrador la identidad de las fincas a los efectos de la calificación y no se han cumplido las exigencias del denominado principio de especialidad.

La configuración jurídica de una finca registral con el carácter de “*ob rem*” de otras trae como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca “*ob rem*” corresponde pues a quien ostente la titularidad de la finca principal. De ahí se desprende que el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad “*ob rem*” de la finca o cuota de finca vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada.

Lo que se discute es si, en virtud del principio de especialidad registral, la descripción de la participación en la finca vinculada por titularidad «*ob rem*» a la que

se transmite, es suficiente y no ofrece duda al registrador para la calificación; y si efectivamente, con esa descripción, se ha producido la transmisión de esa participación de finca vinculada por titularidad «*ob rem*». Descrita la finca principal y con ellas las titularidades «*ob rem*», aunque lo fuera por su referencia a los datos registrales y sus cuotas pormenorizadas, los elementos vinculados son titularidades «*ob rem*», que no podrían seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, como ha quedado expuesto. Pero en el presente supuesto no se ha hecho así, ya que no se ha hecho mención a las dos citadas fincas registrales, por lo que ofrece duda al registrador la identidad de las fincas a los efectos de la calificación y no se han cumplido las exigencias del denominado principio de especialidad.

II.126. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DOBLE INMATRICULACIÓN.

Es ajustada a Derecho la decisión del registrador de no iniciar la tramitación del expediente basada en que consta en el historial de la finca una nota marginal de doble inmatriculación.

Denegando el registrador la tramitación del expediente, debemos analizar si se ha aplicado correctamente la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 11 y 25 de abril de 2024, por la cual para que las objeciones del registrador, expuestas al inicio del expediente, puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente; de no ser así, el expediente ha de continuar.

Practicada la nota marginal del artículo 313 del Reglamento Hipotecario, debe recordarse, como declaró la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 1988, que ello implica que la colisión debe resolverse por el procedimiento ordinario, cuyo inicio consta registralmente en el presente caso, y no por las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Dicha nota marginal implica la neutralización, provisional (mientras se resuelve el contencioso), de los efectos hipotecarios de los asientos contradictorios, pero no supone la anulación de éstos, los cuales continúan vivos. Lo que ocurre en el presente caso es que la resolución judicial que declaraba la doble inmatriculación y la cancelación de las inscripciones de las que derivaba su derecho el demandado no tuvieron acceso al Registro. Por ello, no puede atenderse a la reclamación de la recurrente sobre la cuestión relativa a que la nota marginal de la existencia del procedimiento judicial de doble inmatriculación no puede impedir la inscripción de la georreferenciación, pues ello es posible durante la pendencia del pleito, pero no una vez finalizado este, donde el juez ya ha fijado los criterios para resolverla, presentando las resoluciones judiciales citadas.

Aplicando esta doctrina, la denegación de la tramitación del expediente realizada por el registrador es ajustada a Derecho. Lo que procede es presentar las resoluciones judiciales para proceder a la práctica de los asientos ordenados por la resolución judicial, si no existen otros obstáculos del contenido del registro, tras la oportuna calificación registral. Y ello en cuanto a las tres fincas registrales, puesto

que la nota marginal constaba en el historial registral de la finca de la que proceden las tres, como declara el registrador en su nota de calificación, fundando objetiva y jurídicamente su juicio registral de dudas de identidad de la finca.

Respecto a la circunstancia relativa a la aportación de más de un archivo GML por finca, este defecto de la nota debe ser revocado, pues hay que recordar que tanto la finca 25.841, como la 24.948 son fincas discontinuas y, como ha declarado la Resolución de 1 de junio de 2021, tratándose de finca formada por dos parcelas no colindantes (separadas por camino) es admisible la aportación de dos representaciones gráficas, una para cada porción.

En el presente caso, el registrador alude a que la invasión de dominio público resulta de los informes de validación gráfica aportados, por lo que en ese caso, no resultando la invasión del dominio público del contraste de la georreferenciación aportada con el contraste de la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado del dominio público, que tampoco consta inscrito en el Registro de la Propiedad, a pesar de la obligatoriedad de la inscripción, lo procedente hubiera sido la tramitación del expediente con citación a la Administración Pública titular del dominio público, para que emitiera el correspondiente informe.

En tercer lugar, en cuanto a la invasión de georreferenciaciones inscritas de otras fincas colindantes, como han declarado las Resoluciones de 19 de abril de 2022 y 10 de enero de 2024 está justificada la negativa del registrador a iniciar la tramitación del procedimiento si la georreferenciación aportada invade otra previamente inscrita, como preceptúa el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II.127. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 06 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Vic nº 1.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No es objeto de recurso discutir la validez de asientos ya practicados.

En el caso que nos ocupa lo procedente hubiera sido la denegación del asiento de presentación de la solicitud presentada en base a algunos de los motivos previstos en el artículo 246 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 420 del Reglamento Hipotecario, pudiendo el interesado, frente a dicha denegación, interponer recurso ante esta Dirección General de conformidad con lo dispuesto en el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria.

El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de rectificar asientos ya practicados, cuestión extraña al recurso. Lo que ahora pretende el recurrente, alegando la nulidad del procedimiento registral seguido para la práctica de la inmatriculación de la finca, es que se deje sin efecto un determinado asiento de inscripción y se retrotraiga todo el procedimiento de inmatriculación al momento en que deben realizarse las notificaciones

a los colindantes de la finca a fin de que pueda realizar las alegaciones pertinentes.

II.128. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Torrevieja nº 2.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CLÁUSULAS ABUSIVAS.

Aunque el caso quedaría sujeto a la aplicación del incidente especial previsto en la DT tercera de la Ley 5/2019, dada la condición de tercero, con carácter general, de los cesionarios del remate a cuyo favor se expide el decreto de adjudicación, y de la incompetencia del registrador de la Propiedad para excluir tal carácter por razón de la participación mayoritaria de la entidad ejecutante cedente en el capital de la entidad cesionaria del remate, la calificación registral debe considerarse errónea y, en consecuencia, inscribibles los títulos calificados.

El artículo 695.1.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción tras la Ley 1/2013, de 14 mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, y aplicable a las ejecuciones hipotecarias iniciadas tras su entrada en vigor, incluye entre las causas de oposición a la ejecución hipotecaria, en lo que interesa a este expediente, el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible. Por su parte, la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, respecto al régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la citada Ley 1/2013.

A este respecto, la resolución de 10 de octubre de 2019 señaló que según la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, en los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de dicha ley (16 de junio de 2019) en los que al entrar en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (15 de mayo de 2013), hubiera transcurrido el período de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán nuevamente del plazo señalado en dicho artículo para formular un incidente extraordinario de oposición, en los términos señalados en el fundamento de derecho anterior, basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado séptimo del artículo 557.1 y.4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por lo tanto, la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019 se aplicará a los decretos de adjudicación dictados en procedimientos de ejecución hipotecaria siempre que se hayan iniciado antes del 15 de mayo de 2013, fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y que la fecha del propio decreto de adjudicación que se dicte sea anterior al 16 de junio de 2019, fecha de entrada en vigor de Ley 5/2019, de 15 de marzo.

Por el contrario, cuando el procedimiento de ejecución se haya iniciado con posterioridad a la citada fecha del 15 de mayo de 2013, la propia firmeza del decreto de adjudicación permitirá que éste sea título habilitante para la inscripción, pues, si el procedimiento se desarrolla siguiendo todos sus trámites, el control de oficio de la abusividad de las cláusulas y la eventual oposición del ejecutado por la causa de abusividad, debe presumirse, a efectos registrales, que se han cumplido y resuelto antes

de dictarse el decreto de adjudicación. En el supuesto objeto de este expediente el procedimiento ejecutivo es anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013: el 15 de mayo de 2013, pues el auto de despacho de ejecución es de fecha 23 de noviembre de 2010, siendo esa la fecha que determina el comienzo de la ejecución, y la fecha del decreto de adjudicación también es anterior al 16 de junio de 2019, fecha de entrada en vigor de Ley 5/2019, concretamente es de fecha 4 de agosto de 2014.

Es doctrina de esta Dirección General (vid. resoluciones de 11 de octubre de 2013, 9 de enero y 21 de noviembre de 2014, 25 de enero de 2016, 10 de octubre de 2019 y 2 de junio de 2021) que no es inscribible el decreto de adjudicación hipotecaria, ni la subsiguiente cancelación de cargas posteriores, si en el decreto no consta que la finca haya sido puesta a disposición del adjudicatario en los términos del artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De no constar tal circunstancia, indica esta doctrina, deberá acreditarse con posterioridad que, habiendo ya transcurrido el plazo extraordinario concedido al prestatario para impugnar la abusividad de las cláusulas del préstamo hipotecario, éste no ha formulado el incidente extraordinario de oposición previsto en la disposición transitoria 4.^a de la Ley 1/2013 (o en la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019); y ello aunque en el testimonio del decreto de adjudicación se hiciese constar que el decreto era firme.

Es doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 10 de junio y 24 de septiembre de 2022 y 29 de marzo de 2023) que la declaración de nulidad de una ejecución hipotecaria, por abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado declarada en incidente extraordinario de oposición, no puede perjudicar al adjudicatario, distinto del ejecutante, que no intervino en el incidente de oposición que culminó en la declaración de nulidad (falta de tracto sucesivo y legitimación); por lo que con mayor motivo no puede verse afectado en supuestos, como el presente, en que tal incidente de oposición no ha tenido lugar. Por tanto, dada la condición de tercero, con carácter general, de los cesionarios del remate a cuyo favor se expide el decreto de adjudicación, y de la incompetencia del registrador de la Propiedad para excluir tal carácter por razón de la participación mayoritaria de la entidad ejecutante cedente en el capital de la entidad cesionaria del remate, la calificación registral debe considerarse errónea y, en consecuencia, inscribibles los títulos calificados.

II.129. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.

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

El derecho de propiedad del suelo comprende también, estatutariamente, la facultad de disposición del mismo, pero siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y la relación entre ellas conforme al artículo 26 –cfr. artículo 12.1 de la Ley de Suelo–. En el caso concreto del suelo rural, se prohíben expresamente las parcelaciones urbanísticas y las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria,

forestal o de similar naturaleza –cfr. artículo 16.2–. El legislador básico establece que esta regla es aplicable no solo a la división o segregación en sentido estricto sino también lo es a la enajenación de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

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

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

Hechas las consideraciones anteriores sobre el tratamiento de esos «posibles» actos de parcelación irregulares en Andalucía, procede ahora analizar el régi-

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

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

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

trativa previa pues ello supondría cuestionar la vigencia del propio asiento registral, bajo salvaguardia judicial.

En el presente expediente se plantea la inscripción de una compraventa por la que la entidad mercantil propietaria de una finca registral vende una participación de una octava parte indivisa a una persona que compra. La superficie equivalente a la cuota indivisa objeto de transmisión «*ex novo*», en relación a la de la totalidad de la finca –766,37 metros cuadrados–, es inferior a la superficie de la unidad mínima de cultivo aplicable. La recurrente argumenta que la finca está descrita registral y catastralmente como urbana, lo que es cierto, como también lo es que la finca no tiene esa clasificación urbanística.

En segundo lugar, la registradora observa que se trata de una zona de abundantes construcciones y con apariencia de urbanización (existencia de caminos, casas, piscinas, etc.). Si atendemos a la información que resulta de la aplicación registral geoportal de acceso público (<https://geoportal.registradores.org/geoportal>) y de la información catastral de las parcelas colindantes, la finca se encuentra rodeada en un radio de 200 metros de, al menos, seis edificaciones de uso residencial y de caminos o viarios propios de zonas urbanas. Sin embargo, en el presente caso, como defiende la recurrente, no resulta acreditada la existencia en la propia finca de ninguna edificación o el trazado de caminos, por lo que por este motivo no estaría justificada la exigencia de licencia o acto de control previo municipal.

II.130. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Vigo nº 5.

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

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

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

No estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas

colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

La nota de calificación no concreta en que modo la georreferenciación alternativa afecta a la realidad física de las tres fincas registrales de la colindante alegante, pues esta no ha aportado la concreta georreferenciación alternativa de cada una, limitándose a aportar una georreferenciación catastral y declarar que se corresponde con la identidad de sus tres fincas registrales. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 6 de mayo de 2025, conviene fundamentar la oposición a la inscripción de la georreferenciación aportando un informe técnico que sostenga la misma, aunque no sea una representación gráfica georreferenciada. Pero, no es suficiente para fundamentar la alegación oponer la georreferenciación catastral frente a la alternativa aportada. En el presente caso, no existe una completa seguridad sobre la invasión de la finca colindante, que solo deriva de la afirmación de la colindante alegante de que la georreferenciación alternativa aportada invade la georreferenciación catastral que se corresponde con la identidad de tres fincas registrales suyas, que no tienen su georreferenciación inscrita, pues no están coordinadas gráficamente con el Catastro, al no haberse agrupado para hacerlas coincidir con la parcela catastral, o al no haber aportado las georreferenciaciones alternativas de cada una de ellas, para iniciar el procedimiento de coordinación gráfica.

II.131. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Pamplona nº 8.

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

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

Para un supuesto de notificación telemática, la interposición del recurso no puede reputarse extemporánea, una vez transcurrido más de un mes desde la citada notificación telemática, si no consta que este medio de notificación hubiera sido previamente aceptado por el interesado.

Con respecto a la alusión de la recurrente sobre la posible alegación fuera de plazo del Concejo, debe recordarse que el expediente del artículo 199 de la ley Hipotecaria tiene la naturaleza de expediente de jurisdicción voluntaria, donde no se ventila controversia. Ello determina que el plazo fijado por el citado artículo no es preclusivo, por lo que puede tenerse en cuenta la alegación del colindante, aunque se reciba pasado el plazo legal, siempre que se reciba antes de que el registrador emita su decisión, la cual puede ayudar a fundamentar la alegación.

No estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por

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

En el presente caso, la alegación se formula por un colindante que es Administración Pública. Como ha declarado la Resolución de 10 de mayo de 2022, en ese caso no es admisible la alegación si la objeción se basa en informe municipal no concluyente. Por ello, la Resolución de 12 de mayo de 2022, en un caso en que se había tramitado el expediente del artículo 199, revocó la calificación negativa, basada en la oposición de un Ayuntamiento, porque el escrito de oposición no reúne los requisitos mínimos de concreción y acreditación exigibles, por cuanto no acredita, ni siquiera alude, a la titularidad municipal del terreno en cuestión, titularidad que tampoco resulta del Catastro. Ello ocurre en el presente caso.

II.132. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Felanitx nº 2.

FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.

Es imprescindible recoger en el título los datos mínimos necesarios para identificar la finca que constituye su objeto.

Debe recordarse que este Centro Directivo ha señalado en múltiples Resoluciones que, siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real, constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. No obstante, esta doctrina ha sido matizada en relación con los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales casos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite.

En el presente caso, tal y como alega el recurrente, se pretende completar la descripción literaria con la representación gráfica catastral, quedando debidamente cumplido el principio de rogación con la solicitud de inicio de la tramitación del proce-

dimiento del artículo 199. En el título calificado, como dato común a todas las fincas, se señala que la información catastral resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, que constan incorporadas, junto con el correspondiente anexo de coordenadas georreferenciadas. Sin embargo, no consta la solicitud realizada por el notario autorizante a los otorgantes en relación a la manifestación que éstos deben realizar acerca de si la descripción que contiene la certificación catastral descriptiva y gráfica se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público, de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 18.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En base a lo anterior, respecto de la primera de las fincas a que se contrae la calificación del registrador, incorporada al título la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca y excediendo la cabida inscrita respecto de la que resulta de aquélla en más de un diez por ciento, será necesario tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por no haberse manifestado por el registrador, de forma motivada, dudas de identidad, que impedirían el inicio del procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca.

Por todo lo anterior, debe estimarse el recurso en cuanto a la primera de las registrales, debiendo iniciarse el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya culminación satisfactoria determinará que con la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca se rectifique también su descripción literaria en cuanto a superficie y linderos (cfr. Resoluciones de 17 de noviembre de 2015 y 8 de junio de 2016). Y por lo que se refiere a las registrales 1.655 bis y 4.298, debe confirmarse la calificación del registrador, por no constar identificados los linderos de la finca, lo que determina, atendidas las circunstancias concurrentes, que no se puede apreciar identidad entre las concretas fincas registrales y aquéllas que son objeto de transmisión.

II.133. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Conil de la Frontera.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.

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

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

como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

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

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

Hechas las consideraciones anteriores sobre el tratamiento de esos «posibles» actos de parcelación irregulares en Andalucía, procede ahora analizar el régimen jurídico registral de las edificaciones existentes en parcelas respecto a las que se ha reconocido administrativamente su situación de asimilado a fuera de ordenación. En el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela

sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación. En suelo rústico, dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la presente ley –cfr. artículo 174–.

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

En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura de compraventa por la que el titular por título de herencia de una veinticuatroava parte indivisa (4.166667%) de una finca rústica transmite su titularidad indivisa a otra persona. Según el historial, por nota marginal de 18 de septiembre de 2025 al margen de la inscripción 7.^a se hizo constar el contenido de un informe remitido por la inspección autonómica según el cual en la finca afectada concurren circunstancias reveladoras de parcelación urbanística y respecto a la inscripción adjunta ya practicada, se solicita que se haga constar esta circunstancia –existencia de acto revelador de parcelación urbanística–. La regla general aplicable al supuesto de transmisión onerosa de la misma participación indivisa inscrita debe matizarse cuando en el caso concreto concurren circunstancias adicionales que justifiquen la aplicación del régimen de la

parcelación a la venta de la cuota ya inscrita a los efectos de requerir la oportuna conformidad administrativa –cfr. Resoluciones de 5 de julio de 2022 y 6 de septiembre de 2023–. Entre esas circunstancias cualificadas que pueden justificar desvirtuar la eficacia legitimadora derivada del asiento registral debe considerarse comprendida la propia naturaleza jurídica del título causal del negocio jurídico de transmisión de cuota –cfr. las Resoluciones de 12 de diciembre de 2017 (tres), aunque enmarcadas en la legislación urbanística canaria–.

En este caso, la asignación originaria de cuotas proindiviso fue realizada por el propio Ayuntamiento y a título oneroso con determinadas cautelas como la obligación de mantener el uso agrícola salvo modificación urbanística, la obligación de no enajenar «*inter vivos*» durante diez años, la condición resolutoria en caso de incumplimiento de tales obligaciones o derechos de tanteo y retracto. Por lo que, a juicio de este Centro Directivo, tratándose de la venta de la misma cuota indivisa inscrita adquirida por herencia y procedente a su vez de otra cuota indivisa inscrita por título de compraventa, deben prevalecer a efectos registrales los efectos del principio de legitimación registral y salvaguardia judicial de los asientos –cfr. artículos 1, párrafo tercero, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria.

En definitiva, en el caso concreto del presente expediente, el registrador debe atender al principio de legitimación registral que ampara la transmisión de la participación indivisa inscrita pero no debe desconocer tampoco la situación urbanística reflejada registralmente, esto es, la existencia de acto revelador de parcelación urbanística, por lo que en el presente supuesto el registrador debe proceder a remitir al Ayuntamiento la comunicación prevista en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 para que pueda ejercitar sus competencias en disciplina urbanística y actuar como en el mismo se dispone.

II.134. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Benidorm nº 3.

PACTO COMISORIO: OPCIÓN DE COMPRA.

Se reitera la doctrina acerca de la inadmisibilidad de una opción de compra que en realidad parece encubrir una forma de garantía de una obligación.

La presente Resolución ha de abordar de nuevo la problemática de las opciones de compra y su relación con el pacto comisorio (su posible función de garantía). El pacto comisorio, configurado como la apropiación por el acreedor de la finca objeto de la garantía por su libérrima libertad ha sido siempre rechazado. Comúnmente se considera que la prohibición de pacto comisorio «tiene un doble fundamento, que gira en torno a la exigencia de conmutatividad de los contratos. En primer lugar, se destaca que su ratio descansa en el riesgo de que, dadas las presiones a las que se puede someter al deudor necesitado de crédito al tiempo de su concesión, las cosas ofrecidas en garantía reciban una valoración muy inferior a la real, o que, en todo caso, tengan un valor superior al de la obligación garantizada. Se trata en definitiva de impedir que el acreedor se enriquezca injustificadamente a costa del deudor y que éste sufra un perjuicio desproporcionado. También se ha fundamentado la prohibición

en la necesidad de observancia de los procedimientos de ejecución, que al tiempo que permiten al acreedor ejercitar su "*ius distrahendi*", protegen al deudor al asegurar la obtención del mejor precio de venta. Asimismo, el pacto de comiso plantea problemas respecto a posibles titulares de asientos posteriores, que no se dan en caso de ejercicio del "*ius distrahendi*", en que está prevista la suerte de los mismos».

Deben admitirse aquellos pactos o acuerdos que permitan un equilibrio entre los intereses del acreedor y del deudor, evitando enriquecimientos injustos o prácticas abusivas, y que permitan al acreedor, ante un incumplimiento del deudor, disponer de mecanismos expeditivos para alcanzar la mayor satisfacción de su deuda. Por ello –se añade– podría admitirse el pacto comisario siempre que concurren las condiciones de equilibrio entre las prestaciones, libertad contractual entre las partes y exista buena fe entre ellas respecto del pacto en cuestión; si bien para poder admitir la validez de dichos acuerdos se deberá analizar cada caso concreto.

El primero de los defectos a examinar («2» en la nota) reza así: «El precio de compraventa se pacta en 80.000 euros; valor significativamente inferior al valor de tasación de la finca que resulta de la inscripción 4.^a de constitución de hipoteca practicada en virtud de escritura de treinta de junio de dos mil veinte y en la que se testimoniaba certificado de tasación en el que se asignaba a la finca un valor de 210.098,32 euros». Sin duda su formulación en absoluto es arbitraria, tiene soporte en los asientos registrales y sirve perfectamente para dotar de verdadero sentido al conjunto de estipulaciones de la escritura de constitución de la opción. No nos encontramos en la escritura, por tanto, con estipulaciones acordes con la naturaleza y causa de una opción de compra (negocio jurídico con marcado cariz unilateral); derecho en el que se concede un plazo durante el cual el optante puede libremente ejercitarla y, a cambio de la concesión de ese plazo en el que el optante podrá ejercitar la opción, y aunque también la concesión puede ser gratuita. Ordinariamente se paga un precio (cfr. artículo 14 del Reglamento Hipotecario: «(...) y en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción»).

Objeta también la registradora, en su calificación, que se aprecia contradicción entre la cláusula 11.^a de la escritura, que sí que permite un ejercicio unilateral, con la 12.^a, que penaliza la no comparecencia de la parte cedente teniendo en cuenta el principio de especialidad que rige en el derecho hipotecario. De entrada no se puede compartir del todo esa apreciación; pero es precisamente esta hipotética contradicción (a la que antes nos hemos referido) la que precisamente puede proporcionar la pauta para explicar la verdadera naturaleza del negocio jurídico documentado.

Respecto del siguiente defecto a analizar (el «4» de la nota), en él se estipula, como obligación para la parte cedente, que sea titular registral de la finca descrita, así como que ésta se transmita en el estado de cargas en que se encuentra en la actualidad. Cláusula de todo punto fuera de lugar en un derecho de opción, dado que, como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 9 de septiembre de 2024: «(...) cuando este derecho de adquisición preferente se ejercita y su titular se convierte en propietario de la finca objeto del mismo, ello conlleva la cancelación de los derechos posteriores tal como prevé el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria, de modo que la cancelación de los embargos o cargas posteriores a la opción y antes de su ejercicio es una inevitable consecuencia de la extinción del ejercicio de la opción,

si bien para ello es necesario como regla general el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores».

II.135. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Valencia nº 3.

PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE SU CONSTITUCIÓN FORMAL.

Aunque a las situaciones de propiedad horizontal de hecho se les aplica la LPH, solo es obligatorio su constitución formal cuando se pretende segregar un departamento privativo y someterlo a propiedad horizontal.

Se denomina propiedad horizontal de hecho la existente en aquellos casos en los que se dan los presupuestos fácticos para que la propiedad horizontal surja (edificio constituido por partes susceptibles de aprovechamiento independiente y pluralidad de propietarios) pero en los que no se ha otorgado el título constitutivo. Cuando la situación fáctica de un edificio es de división horizontal le es de aplicación la Ley sobre propiedad horizontal aunque los propietarios no hayan otorgado el correspondiente título constitutivo, como menciona en la disposición transitoria primera de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y se desprende de su propio artículo primero.

En el presente caso, por las referidas escritura e inscripción de los años 1971 y 1972 respectivamente lo que se hace únicamente es determinar la cuota correspondiente a cada local comercial en los elementos comunes sin que tal título pueda tener la consideración de título constitutivo de la propiedad horizontal, pues no cumple los requisitos que exige el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, específicamente el de una adecuada descripción de cada uno de los elementos independientes que se crean, toda vez que no se refiere a todos los elementos independientes de hecho existentes sino que únicamente afecta a los locales comerciales.

Presupuesto lo anterior, lo que ahora se pretende es segregar parte de un elemento independiente de hecho consistente en uno de los locales comerciales, previa atribución al mismo de una superficie que no tiene inscrita. Con carácter general, la determinación de la superficie correspondiente a las fincas registrales resulta esencial. Como añade la citada la Resolución de 13 de diciembre de 2016, entre otras en ella referidas, la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora, por lo que ha de estar dotado de las debidas garantías.

Ahora bien, dado que la normativa reguladora de la propiedad horizontal es de aplicación a las situaciones fácticas de propiedad de casas por pisos o departamentos, la constancia registral de la superficie correspondiente a uno de los elementos integrantes de aquélla debe realizarse de la misma manera que en un edificio en régimen de propiedad horizontal formalmente constituida, es decir con el consentimiento de todos los titulares de las distintas partes de casa, pues así se exige en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, antes transcrito. Así, la incorporación

de tal dato descriptivo excede de la acción individual del titular dominical dependiendo del consentimiento de los terceros titulares.

Pero la inexistencia de la obligación de constituir formalmente el régimen de propiedad horizontal para las situaciones de hecho antes referidas, y la posibilidad de realizar válidamente actos dispositivos sobre los elementos privativos «de hecho» ya segregados de la finca matriz, no se deben confundir con la obligación de constituir el régimen de propiedad horizontal cuando sobre alguno de los elementos privativos «de hecho» (las fincas ya segregadas) se realicen no actos dispositivos sino operaciones de segregación o división, es decir modificaciones hipotecarias, como en el presente caso en el cual se divide el elemento privativo de hecho en dos partes y se pretende configurarlas, exclusivamente a ellas, en régimen de propiedad horizontal y no así al resto de partes determinadas segregadas del edificio. Tal pretensión no es conforme con la doctrina de este Centro Directivo.

II.136. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Corcubión-Muros.

PROCEDIMIENTO REGISTRAL: NATURALEZA.

Se aclaran algunos aspectos del procedimiento registral que derivan de su especial naturaleza.

Olvida el recurrente que la segunda calificación ha sido emitida por una registradora diferente a la primera, cuya calificación, ha de ser global y unitaria, como la de la primera, pero también independiente, por lo que no está vinculada por la calificación del título hecho por calificaciones anteriores de otro registrador, puesto que el registrador, cuando califica, califica bajo su propia responsabilidad, por lo que no debe entenderse vinculado por un hipotético error de un registradora anterior, incluso bajo la vigencia del mismo asiento de presentación. Pero, es que, además, en el presente caso, no existe un cambio de criterio de la registradora, puesto que es en un momento posterior a la primera calificación, cuando se presenta el informe catastral de ubicación de construcciones, para subsanar uno de los defectos de la primera nota de calificación, cuando la registradora puede comprobar que la construcción se ubica en zona de servidumbre de dominio público hidráulico.

En cuanto al carácter de funcionario del registrador, efectivamente así lo es y así lo ha reconocido esta Dirección General en Resoluciones como la de 7 de septiembre de 2018, pero tiene un carácter independiente al ejercer su función, por estar sometido a un especial régimen de responsabilidad, a diferencia del resto de funcionarios públicos, cuyos errores entran dentro de la responsabilidad patrimonial del Estado.

La legislación hipotecaria regula de manera expresa todo el proceso registral de la calificación, sin contemplar en él el trámite de audiencia al interesado, ni cuando ha sido ya emitida y notificada la calificación, ni cuando eventualmente se haya interpuesto recurso contra la ella. Por tanto, no puede reclamarse la nulidad de una calificación negativa por no haberse dado audiencia al interesado.

La doctrina de todas las Resoluciones alegadas no guarda identidad de razón con las circunstancias concurrentes en el presente supuesto de hecho, donde se emite una primera calificación por la registradora interina, se aportan nuevos documentos, con base a los cuales la registradora observa un nuevo defecto, que no era posible advertir anteriormente, al no haberse aportado las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación. En segundo lugar, que esa dependencia jerárquica de los registradores, no afecta a la calificación global, unitaria e independiente de la registradora. Las Resoluciones dictadas por la Dirección General solo son vinculantes para el registrador afectado y para aquéllos que hayan de calificar el documento que las motivó.

En el presente caso, se acredita la antigüedad de la obra con certificado del técnico en el que declara que la misma se terminó en el año 1987. Ya en ese momento estaban en vigor los artículos 6 y 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, que aunque ha sido modificado en su redacción por leyes posteriores, ya en su redacción original fijaba una zona de policía de 100 metros y conforme al artículo 9.3 del citado Reglamento: «La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas».

Para el caso de que la Administración competente autorizara la inscripción de la declaración de obra nueva, esta Dirección General considera que la registradora debe reconsiderar la formulación del primer defecto relativo a la no acreditación sobre la ubicación íntegra de la obra nueva dentro del perímetro de la finca sobre la que se declara, por existir una diferencia de superficie entre la finca registral (216 metros cuadrados) y la parcela catastral que se manifiesta coincidir con la realidad de la finca, que mide 293 metros cuadrados.

II.137. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Ceuta.

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

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

No estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». El registrador debe

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

Es que, únicamente constando inscrita la representación gráfica de la finca sobre la que se declara la obra nueva podrá realizarse de modo efectivo esa comparación geométrica, que permitirá cerciorarse de la ubicación íntegra de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación dentro de las coordenadas de georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva. Por lo tanto, constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva (también de instalaciones fijas, como lo sería una planta fotovoltaica), de conformidad con la citada Resolución de 24 de junio de 2025, la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación.

El reflejo en éste de las alteraciones en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por los medios previstos en la legislación hipotecaria. Y en esta no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral.

El registrador, en su calificación no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, más allá de remitirse a la existencia de la oposición formulada y, en consecuencia, la calificación no puede sostenerse, pues como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

II.138. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Chinchilla de Monte-Aragón.

AUTOCONTRATO: DIFERENCIA CON EL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE LEALTAD DE LOS ADMINISTRADORES.

Solo existe autocontrato cuando una persona interviene en un mismo contrato en su propio nombre y en el de la otra parte contratante o incluso cuando representa a ambas partes en el negocio jurídico.

Como punto de partida, debe distinguirse claramente entre las situaciones de verdadero autocontrato, que sí limitarían el poder de representación de los admi-

nistradores sociales, y las de simple conflicto de interés en las que no exista verdadero autocontrato, toda vez que este último necesariamente implica una coincidencia de personas en las dos partes del negocio.

Existe autocontratación cuando una persona interviene en un mismo contrato en su propio nombre y en el de la otra parte contratante o incluso cuando representa a ambas partes en el negocio jurídico, a la sociedad vendedora y a la sociedad compradora (cfr. artículos 221.2.º del Código Civil y 267 del Código de Comercio), y para tal supuesto es doctrina consolidada que en la atribución genérica de las facultades o poderes no está comprendido el caso en que en la operación estén en oposición los intereses de una y otra parte.

En el presente caso es indiscutible que no es una misma persona quien representa a dos sociedades con intereses contrapuestos (los de la parte vendedora y los de la parte compradora), con riesgo de quiebra de la objetividad de un único representante y con el consiguiente menoscabo del interés protegido de ambas partes o de alguna de ellas. Y el administrador único de la sociedad compradora (a que se refiere la registradora para exigir el acuerdo de la junta general salvando la autocontratación) no es la única persona que se sitúa en la posición contractual de la sociedad vendedora, toda vez que interviene juntamente con otro administrador mancomunado de esta.

Desde una perspectiva general puede afirmarse que el acto realizado infringiendo el deber de lealtad pudiera tenerse por eficaz, desde el punto de vista representativo (dejando acaso la salvedad de supuestos en que del documento presentado resulte patente su nulidad) en tanto no se declare judicialmente su ineficacia, para lo cual parece que habría de concurrir también otro elemento, ajeno al juicio de suficiencia de la representación, como es el de la producción de un daño a la compañía, aunque en este punto cabe reconocer que la doctrina científica no se muestra unánime.

En definitiva, en el presente supuesto no se celebra un contrato entre las dos sociedades representadas por una misma persona, ni por una persona y por otra que se encuentre en una relación de dependencia con aquélla. Y, por lo que respecta a la legislación española, no puede deducirse del solo hecho de que el administrador de la sociedad compradora sea también uno de los dos administradores mancomunados de la sociedad vendedora que se haya quebrantado el deber de lealtad y se haya causado un perjuicio a la sociedad, algo que ni el registrador ni esta Dirección General pueden entrar a valorar en este caso y deberá ventilarse en el juicio correspondiente.

II.139. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Madrid nº 3.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

Solo compete al notario la valoración de la suficiencia del poder, aunque este se encuentre condicionado a actos de control interno de la entidad poderdante.

El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Lo primero que debe afirmarse es que no existe ningún obstáculo jurídico para que la formalización de operaciones de préstamo con garantía hipotecaria por un apoderado quede subordinada a la previa aprobación de las mismas por los órganos o por otro apoderado de la entidad concedente. En ese sentido, no existe obstáculo para que la actuación del apoderado de la entidad de crédito, concluyendo en nombre de ésta un acto o negocio jurídico –en el caso examinado, un préstamo hipotecario–, quede sujeto a un acto interno de esa misma entidad que actúa a modo de control precedente “*ad intra*” que complementa al poder que ineludiblemente ha de estar documentado en escritura pública ex artículo 1280.5 del Código Civil. La valoración del juicio de suficiencia, ex artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, compete únicamente al Notario autorizante, toda vez que se trata de un juicio acerca de unas facultades que derivan del documento auténtico exhibido para acreditar la representación, de modo que la reseña del documento aportado para acreditar la representación alegada y la valoración sobre el juicio de suficiencia de las facultades representativas que exprese el Notario en la forma legalmente establecida no podrán ser objeto de revisión por el Registrador, según resulta de las normas legales antes referidas y del propio criterio reiterado por este Centro Directivo.

Ciertamente, es razonable el juicio emitido por el notario autorizante cuando interpreta que la remisión del certificado de saldo cero a través de la sede electrónica notarial es ese acto interno de la misma entidad prestamista que lo ha previsto (cfr. Las citadas Resoluciones de este Centro Directivo de 14 y 20 de febrero de 2007, entre otras) a modo de control precedente «*ad intra*» que complementa al poder que ineludiblemente ha de estar documentado en escritura pública ex artículo 1280.5.º del Código Civil; y, todo ello, porque debe coordinarse la necesaria agilidad en el tráfico jurídico civil con la posibilidad de que el «*dominus negotii*» establezca sus mecanismos de control interno que le aseguren, primero, una unidad de criterio en el giro o tráfico que desempeña y, segundo, un adecuado control acerca de quién lo lleva a efecto.

II.140. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Cangas de Narcea-Tineo.

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

No procede la inscripción la base gráfica si se acreditan dudas fundadas so-

bre la identidad de la finca.

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

En el concreto caso de este expediente, la registradora señala la existencia de alegaciones formuladas por un titular catastral y registral colindante, quien muestra su total oposición a la inscripción pretendida, por entender que la representación gráfica catastral cuya inscripción se pretende invade su propiedad, aportando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que atribuye a su finca una geometría y ubicación georreferenciada que difiere de la que Catastro atribuye para la misma, señalando la registradora en su calificación que, como resulta de las referidas alegaciones, contrastadas la representación gráfica del promotor y la del colindante a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas se evidencia la discordancia entre la configuración gráfica atribuida para la finca del colindante por Catastro y la que resulta de la base gráfica atribuida por el mismo para su finca en el referido informe de validación y, por consiguiente, una invasión de la base gráfica del promotor respecto de la finca del colindante. En consecuencia, se pone de manifiesto la existencia de una controversia sobre la delimitación gráfica georreferenciada de dos fincas colindantes.

En consecuencia, la nota de calificación registral, en los términos en que ha sido redactada, es coherente con la doctrina formulada al respecto por esta Dirección General, puesto que si bien la mera oposición no basta para hacer contencioso el expediente, sí puede ser tenida en cuenta por el registrador para fundar su nota de calificación, sin que la calificación registral pueda calificarse de temeraria, al apoyarse en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado, la notificación a los colindantes y la valoración de sus alegaciones, de las que deriva la existencia de un conflicto latente sobre la correcta delimitación de la finca, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 7 de septiembre de 2022 y 25 de mayo y 12 de julio de 2023.

II.141. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Valencia nº 6.

EXPEDIENTE ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No procede denegar la certificación si no concurren dudas acreditadas sobre la identidad de la finca.

No era necesario tramitar un expediente del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, puesto que estando presentada previamente la escritura de declaración de la obra nueva en el Registro, la registradora, por aplicación de la doctrina de la Resolución de la Dirección General de 11 de junio y 20 de agosto de 2025, ha de proceder previamente a inscribir la georreferenciación de la finca y, si tiene dudas, a tramitar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como declaró la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015. Ello no obsta a que el promotor pueda instar un expediente del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, pues siendo ambos de jurisdicción voluntaria, se aplica el principio de la alternatividad entre ambos. Pero, otorgada esta, el notario parece aplicar el régimen de las anteriores actas de notoriedad para la inmatriculación de excesos de cabida, que ya no tienen refrendo legal. Por otro lado, la terminología errónea del acta no vincula al registrador, que ha de calificar el acta del expediente.

Las dudas de la identidad del registrador han de ser debidamente motivadas por la registradora, desde un punto de vista jurídico y objetivo. Es decir, en el supuesto de rectificación de superficie, la registradora ha de motivar las razones por las que entiende que la rectificación de superficie que se pretende inscribir no supone la rectificación de un dato registral erróneo, sino la alteración de la realidad física. La gran desproporción de superficie deberá apoyarse en otras circunstancias, que permitan determinar que se está alterando la realidad física amparada en su día por el folio registral. Así se desprende de las dudas de identidad expresadas en la certificación registral expedida para el expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria por la registradora accidental.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, pues las dudas alegadas no determinan que se haya alterado la realidad física de la finca, única circunstancia que podría impedir la inscripción de la rectificación.

II.142. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Inca nº 1.****RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

No es objeto de recurso discutir la validez de asientos ya practicados.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública carece de competencia para declarar la nulidad de un asiento ya practicado, correspondiendo dicha competencia a los tribunales de Justicia, mediante procedimiento contradictorio en el que ha de ser parte el titular registral, por aplicación del principio de legitimación registral, conforme al artículo 38, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria.

II.143. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 11 DE JUNIO DE 2026).

Registro de San Cristóbal de La Laguna nº 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

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

No procede la denegación la base gráfica si no se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Del contenido del informe elevado a esta Dirección General por el registrador no resulta acreditado que la pretendida notificación electrónica se haya ajustado a lo que la normativa expuesta exige para considerarla correctamente realizada. Ello, no obstante, como resulta de la Resolución de 16 de julio de 2021, el hecho de que el notario haya presentado el recurso en los términos referidos que constan en este expediente, en tiempo -atendiendo a la fecha en que se afirma se realizó la notificación por medios electrónicos y dándose por notificado-, pone de manifiesto que el contenido de la calificación ha llegado a su conocimiento, por lo que el posible defecto formal en que se hubiera incurrido habría quedado sanado, ex artículo 40.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

De otro lado, el registrador en su informe señala que, a la vista de la documentación aportada en los «Hechos» de esta Resolución, calificó positivamente el documento en fecha 25 de noviembre de 2025, entendiendo que tales defectos se entienden subsanados, careciendo de sentido la interposición del recurso. Sin embargo, hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo contenida, entre otras, en la Resolución de 19 de mayo de 2016, según la cual la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador.

Constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva (también de instalaciones fijas, como lo sería una planta fotovoltaica), de conformidad con la Resolución de 24 de junio de 2025, la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación.

Aunque esta Dirección General en Resoluciones como las de 9 de enero y 13 de marzo de 2024 haya señalado que la descripción literaria que de la finca se hace en el título presentado y la base gráfica aportada han de coincidir, también ha señalado que es la delimitación georreferenciada de una finca la que determina su superficie y linderos. En el supuesto de hecho objeto de este expediente se cumple plenamente el criterio de identidad gráfica, como resulta del propio certificado catastral de identidad de parcela que se aporta y que también puede obtener directamente el registrador a través de la Sede Electrónica de Catastro. Del contenido de los «Hechos» de esta Resolución no puede resultar extralimitación de la construcción declarada, pues la misma ocupa la misma superficie que aquella, o lo que es lo mismo, la finca se en-

cuenta íntegramente ocupada por la edificación, como lo demuestra el hecho de que la superficie atribuida a la finca en el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral y las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación (114,52 metros cuadrados) son plenamente coincidentes.

Finalmente, en cuanto a las dudas planteadas por el registrador en cuanto a la identidad de la finca resultantes del hecho de no ser coincidente el número de policía consignado en el título, en el certificado técnico y en la certificación catastral incorporada al título con el que en la actualidad se señala para la misma referencia catastral en la Sede Electrónica de Catastro, las mismas no pueden sustentarse en este solo hecho y, por lo tanto, el defecto no puede mantenerse.

II.144. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2026).

Registro de O Barco-A Pobra de Trives

HERENCIA: LEGÍTIMA DEL CÓNYUGE VIUDO EN DERECHO GALLEGO.

El derecho legitimario del viudo tiene naturaleza de derecho real (en forma de usufructo) y no de mero derecho personal –como en el caso de los descendientes.

La cuestión está en determinar si es necesaria la intervención de la viuda en la entrega de unos legados de la herencia; o si la naturaleza de la legítima gallega impide la inscripción respecto de cualquier finca, en tanto no conste el consentimiento de la legitimaria (o la acreditación de la satisfacción de su derecho legitimario). Este Centro Directivo, en la Resolución de 29 de noviembre de 2024, y respecto de la legítima del derecho civil gallego declaró: «(...) En resumen, pues, la legítima gallega es una obligación de valor que puede ser satisfecha en metálico, y ese derecho se dirige personalmente frente al heredero, que, en definitiva, es el obligado frente al legitimario. El legitimario, por tanto, tiene a su favor el derecho a percibir con cargo a la herencia un valor patrimonial, pero no forma parte, por su solo título de legitimario, del proceso de transmisión y adquisición de los bienes hereditarios y, por lo tanto, del caudal relicto, respecto al cual es un tercero acreedor. Por lo tanto, la legítima se configura como un derecho preferente al de los legatarios hasta el límite de la cuota legitimaria y constituye un derecho también preferente al de los acreedores del heredero (...)».

Ahora bien, si lo dicho, y respecto de la legítima de los descendientes, es doctrina inconcusa; sin embargo, respecto de la legítima del cónyuge viudo, la cuestión ha sido y es– debatida. Hay que tener presente que la ley gallega sólo hace referencia al «acreedor» cuando regula la legítima de los descendientes (en ese sentido, artículo 249.1. Así, el carácter «*pars bonorum*» en sentido funcional y estructural de la legítima de la viuda, puesto de manifiesto en la calificación recurrida, hace que su derecho legitimario tenga naturaleza de derecho real (en forma de usufructo) y no de mero derecho personal –como en el caso de los descendientes–. Esta postura es la que sostiene también la sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 20 de enero de 2015.

La Resolución de 16 de octubre 2015, de la Dirección General de los Regis-

tros y del Notariado, que en relación con una herencia sujeta al Código Civil (pero con una naturaleza parecida a la legítima gallega del viudo, como se ha visto) señaló que, «(...) a falta del contador-partidor, se imponga la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima son operaciones en las que está interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima. Y dicha intervención es necesaria también para la entrega de legados (vid. Resoluciones de 25 de febrero de 2008, 9 de marzo de 2009, 6 de marzo de 2012 y 12 y 16 de junio y 4 de julio de 2014)». Por tanto, se hace precisa la intervención de la viuda para la entrega de los legados.

II.145. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Madrid nº 9.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NULIDAD POR CLÁUSULAS ABUSIVAS.

Se reitera la doctrina relativa a la inoponibilidad de una sentencia que anula un procedimiento de ejecución hipotecaria frente a un tercero que haya adquirido el dominio.

La cuestión que se dilucida en este expediente es la de si transmitida e inscrita la propiedad de la finca hipotecada como consecuencia del decreto de adjudicación en la ejecución, cancelada la hipoteca ejecutada, la nota marginal de la existencia del procedimiento ejecutivo hipotecario y un anotación preventiva de embargo posterior, y figurando la finca inscrita a favor de un segundo subadquirente, es posible practicar un asiento que refleje la nulidad por abusivas de determinadas cláusulas del préstamo hipotecario, así como la cancelación de la citada nota marginal.

Como resume la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, conforme a los arts. 18 LH y 100 RH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Es decir, el registrador de la Propiedad en supuestos como el presente, no revisa el fondo de la resolución judicial, sino que se limita a calificar la congruencia de la resolución judicial presentada con el procedimiento en que se ha dictado, los obstáculos que surgen del Registro y, de conformidad con dicho ámbito de calificación, si el documento judicial presentado reúne todos los datos o requisitos necesarios para practicar el asiento solicitado, sin que pueda ni deba practicar una inscripción automática de las resoluciones judiciales como pretende el recurrente.

En Derecho Español la transmisión de la propiedad está basada en el sistema del título y el modo, en la concurrencia del acuerdo de voluntades entre las partes y de la entrega de la posesión de la cosa produce el efecto traslativo (artículos 609 y 1462 del Código Civil), modo o entrega de la posesión que reviste diversas formas. Así, la entrega de la posesión puede ser sustituida por la llamada «*traditio ficta*», que en la práctica habitual de la contratación inmobiliaria viene representada por el otorgamiento de la escritura pública notarial (artículo 1462, párrafo segundo, del

Código Civil). En el caso de los procesos de ejecución judicial el Tribunal Supremo, en su Sentencia de la Sala Primera número 414/2015, de 14 de julio, ha afirmado sobre el particular: «En nuestro sistema se hacía coincidir la consumación de la venta de bienes inmuebles en subasta con el otorgamiento de la escritura pública, porque el otorgamiento de dicha escritura equivale a la entrega de la cosa, en virtud de la tradición instrumental a que se refiere el artículo 1462 del Código Civil (sentencia, entre otras, de 10 de diciembre 1991), pero una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio (artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por Ley 13/2009 de 3 de noviembre), éste será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil».

En el supuesto objeto de este expediente el procedimiento ejecutivo es anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013: el 15 de mayo de 2013, pues el auto de despacho de ejecución es del año 2012 al ser el número del procedimiento el 62/2012 de Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid, siendo esa la fecha que determina el comienzo de la ejecución, y la fecha del decreto de adjudicación también es anterior al 16 de junio de 2019, fecha de entrada en vigor de Ley 5/2019, concretamente es de fecha 14 de mayo de 2013. En consecuencia, en la tramitación ordinaria de la ejecución hipotecaria no pudo haber control judicial de oficio de abusividad y el prestatario tampoco pudo ejercitar la oposición a la ejecución por razón de abusividad.

La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de mayo de 2022, en sus apartados 57 y 58 precisa que, incluso aunque no hubiere habido un control judicial de oficio completo, exteriorizado y debidamente motivado acerca de las cláusulas abusivas de un préstamo hipotecario: «57. No obstante, en una situación como la controvertida en el litigio principal, en la que se ha cerrado el procedimiento de ejecución hipotecaria y la propiedad de dicho bien inmueble se ha transferido a un tercero, el órgano jurisdiccional, de oficio o a petición del consumidor, ya no puede examinar el carácter abusivo de las cláusulas contractuales, lo que llevaría a la anulación de los actos de transmisión. propiedad y poner en tela de juicio la seguridad jurídica respecto a la transmisión de la propiedad ya realizada a un tercero. 58. No obstante, en tal situación, el consumidor debe poder invocar, en un procedimiento separado posterior, el carácter abusivo de las cláusulas del contrato de crédito hipotecario para poder ejercer efectiva y plenamente los derechos que le asisten en virtud de dicha Directiva para obtener una indemnización por el perjuicio económico causado por la aplicación de dichas cláusulas». Es decir, esa posibilidad de control extemporáneo de la abusividad, según la misma jurisprudencia europea citada, solo está limitada en el caso de que la garantía hipotecaria ya se hubiere ejecutado, vendido el bien hipotecado y transmitida a «un tercero distinto del acreedor ejecutante» los derechos de propiedad sobre dicho bien.

No cabe duda que, en este supuesto, la sociedad «Irepack by Dxm, SL», como adquirente extramuros de la ejecución hipotecaria y respecto de la que no constan lazos de dependencia con el acreedor ejecutante, tiene la condición de ter-

cero protegido en los términos en que se pronuncia el Tribunal de Justicia de la Unión Europea y, además, en este caso y a priori por la fe pública registral, lo que excluiría la susceptibilidad de la inscripción la resolución judicial que ha sido calificado negativamente.

II.146. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Jerez nº 1.

HERENCIA: RENUNCIA TRASLATIVA.

La renuncia traslativa, entendida en términos de aceptación de la herencia, no comporta, en ningún caso, la transmisión directa del *ius delationis* al beneficiario de la misma; por tanto, el adquirente lo será siempre del heredero y no del causante.

En este caso, el primer asiento de presentación había caducado y la calificación recurrida deriva de una nueva presentación del documento, por lo que no rige en principio de que subsanado el defecto que apreció en su primera calificación, no puede en aras de la seguridad jurídica, apreciar nuevos defectos. El registrador no está vinculado por las calificaciones de sus predecesores, ni siquiera por las realizadas por él mismo respecto de documentos similares (cfr. Resolución de 18 de junio de 2010, reiterada por muchas otras).

En este sentido, debe señalarse que la renuncia traslativa, entendida en términos de aceptación de la herencia, no comporta, en ningún caso, la transmisión directa del *ius delationis* al beneficiario de la misma; por tanto, el adquirente lo será siempre del heredero y no del causante cuya herencia es aceptada con esta fórmula. La denominada renuncia traslativa no implica propiamente una renuncia, sino una cesión de derechos que, precisamente para ser cedidos, han de ser previamente adquiridos.

De los términos literales de la cláusula de renuncia del presente caso se deduce la voluntad del renunciante con una expresión clara sobre quiénes son los destinatarios de la herencia: «[...] renuncia a favor de sus hermanos, doña A., doña M. J., doña A., don M. A., doña P y doña S. P. D., por partes iguales, a cuantos derechos hereditarios pudieran corresponderles por el fallecimiento de su padre, don A. P. F., ya sea deferida por testamento o abintestato [...]». Y es determinante el hecho de que el testador haya ordenado una sustitución vulgar, que, por prevalecer frente al derecho de acrecer, impide que el presente caso pueda considerarse incurso en el supuesto normativo del mencionado número 3, «*in fine*», del artículo 1000 del Código Civil, pues la renuncia formalizada altera el curso normal de los llamamientos testamentarios, lo que implica el carácter traslativo de la renuncia y que no entre en juego la sustitución vulgar.

II.147. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Móstoles nº 1.

DACIÓN EN PAGO: CAUSA.

En una dación en pago hay que determinar mínimamente la relación crediticia de la que surge la deuda cuyo pago se pretende.

No cabe dudar de la consideración de la causa como elemento vertebrador del sistema de transmisión patrimonial; criterio definidor del sistema español (por herencia del francés napoleónico, plasmado en el Code) y que le diferencia, a su vez, del sistema abstracto alemán (véase la Resolución de este Centro Directivo de 2 de noviembre de 1992, que negó el reconocimiento del llamado «consentimiento formal» sin causa en sede de cancelaciones).

Y en referencia al supuesto que motiva este recurso, la causa debería necesariamente ser, en virtud del principio de especialidad (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), la concreta –y no abstracta– relación crediticia que fundamentara la dación en pago (que es un medio y no una causa en sí); y aquella, como afirma acertadamente la calificación, no se ha determinado con un mínimo detalle de concreción, pues queda enmarcada en el terreno de una vaguedad tal, que, per se, es incompatible con el grado de exigibilidad que imponen la determinación y especialidad de los asientos registrales.

Se expresa en el título que la validez de la transmisión del pleno dominio de las fincas queda condicionada a que la deuda reconocida (a que hace referencia el exponiendo II de la escritura) se mantenga en situación de impago a las 20 horas del día 7 de noviembre de 2025, y que transcurrido el plazo fijado (en la condición suspensiva) «Rent & Sail Adventure, S.L.» quedaría facultada para inscribir a su nombre las fincas. Y se añade que en caso de que se hubiese pagado la deuda, la escritura «no surtiría efecto alguno, pudiendo el deudor requerir al acreedor a fin de que otorgue carta de pago mediante manifestación ante notario, que será título suficiente para oponerse a la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad». En cualquier caso, y a efectos de determinación de la cuestión suscitada, nos encontramos claramente ante una insuficiente descripción y determinación de la condición pactada y que se pretense acceda al Registro; pues qué duda cabe que la inscripción de las fincas, gravadas en su caso con la citada condición –que se dice suspensiva–, vendrá determinada por la propia dinámica registral tras la presentación del título; y de no desistirse de tal presentación, causará la pertinente inscripción.

II.148. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Estepona nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.

No procede exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Como cuestiones previas conviene aclarar, ante la alegación producida en el escrito de recurso en relación con el hecho de que el mismo registrador había admitido la anotación de prórroga en casos similares sin la exigencia de una notificación al ejecutado titular de la finca, que como ha reiterado la doctrina de este Centro Di-

rectivo, el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos. Igualmente debe recordarse que los registradores, al calificar documentos administrativos, han de atenerse a lo establecido en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

Como muy acertadamente ha señalado la doctrina de esta Dirección General, la prórroga de una anotación preventiva de embargo constituye un trámite procesal exigido por la duración temporal de este tipo de asientos, tal y como establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y que no tiene más trascendencia que evitar su caducidad. Si es posible anotar la prórroga de una anotación de embargo cuando la finca ya es titularidad de un tercero que no es parte en el procedimiento, con mucho más fundamento será viable la anotación de dicha prórroga en un caso como el ahora analizado en el que la finca sigue apareciendo inscrita a nombre del ejecutado, sin que quepa ahora exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

II.149. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Mazarrón.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No procede practicar asiento de presentación de un documento que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna.

El recurso debe ser desestimado. El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente (...)».

No contiene ninguna petición al Registro de la Propiedad. Y aunque así fuera tampoco se le podría facilitar dicha sentencia dado que no es el objeto del Registro de la Propiedad. Estamos ante un documento privado que no es ninguno de los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.

II.150. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).

Registro de San Roque.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No constituye objeto del recurso discutir la validez de asientos ya practicados.

Resultando del documento presentado a inscripción el incumplimiento de los deberes de cesión obligatoria al ayuntamiento de determinadas parcelas es, en sede de recurso, cuando se realiza una petición totalmente diferente de la contenida en la instancia que da origen al procedimiento registral, como es que se acuerde la ilegalidad de las operaciones de segregación agrupación y la compraventa ya tituladas e inscritas. En relación con este punto conviene igualmente recordar que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso.

La resolución de esta Dirección General de 5 de febrero de 2020 afirmó que el hecho de que la licencia que permitía la segregación de la finca luego transmitida expresara que ésta debía ser cedida al Ayuntamiento y ser destinada a zona verde pública, no impedía la inscripción en favor de un tercero, teniendo presente el efecto de la publicidad registral de la condición impuesta, sujeto, por tanto, a la eventual acción de la Administración para su cumplimiento.

En el presente expediente el documento presentado no cumple ninguno de estos presupuestos al limitarse a poner en conocimiento del registrador las alegaciones desfavorables presentadas por el Ayuntamiento en un expediente de declaración catastral de las que resultan el informe desfavorable de los servicios técnicos municipales del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de San Roque a la segregación y agrupación de determinadas parcelas por incumplimiento de las cesiones obligatorias y gratuitas previstas en el planeamiento.

II.151. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Mataró nº 3.

SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.

Para inscribir una sentencia en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde.

Es doctrina uniforme de este Centro Directivo que a la sentencia dictada en rebeldía procesal de la parte demandada le resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dice que: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá

la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos». Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde.

En el presente supuesto, nada consta en la sentencia calificada sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión; esta circunstancia es esencial para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva. Por tales motivos el citado defecto debe confirmarse.

II.152. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Coria.

TÍTULO FORMAL: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE.

Se reitera la doctrina relativa a que auto que homologa una transacción no es título formal inscribible.

El objeto de este defecto es una cuestión ya resuelta en numerosas y recientes Resoluciones de este Centro Directivo, y se centra en la naturaleza del auto de homologación de un acuerdo transaccional; y si este es o no título formal apto para acceder al Registro, a la luz de los principios hipotecarios fundamentales de nuestro sistema inmobiliario registral.

En relación con el segundo de los defectos objeto de recurso, cabe señalar que la doctrina de este Centro Directivo ha reiterado que las facultades de los albaceas contadores-partidores son las determinadas en el testamento por el causante, sin que, como regla general, puedan realizar actos que vayan más allá de la ejecución de la voluntad del testador y de la realización de las actuaciones propiamente particionales. Es por ello por lo que, dado que no se aporta el testamento no es posible determinar cuál es el alcance de las facultades que concurren en el albacea ni tampoco si éste ha actuado dentro del plazo determinado por el testador para el ejercicio de su cargo. A priori, un albacea no puede disponer de los bienes hereditarios (una transacción que implica la dación en pago de estos bienes es obviamente un acto de disposición) sin el consentimiento de los herederos. Y, en cualquier caso, no debe olvidarse que, aunque el testador hubiera atribuido al albacea la facultad de transigir en juicio y de disponer de bienes de la herencia, dicha facultad en ningún caso podría ejercerse sin el consentimiento de los legitimarios del causante en caso de que los hubiera.

II.153. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Valencia nº 3.

PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO: GEORREFERENCIACIÓN DE ELEMENTO PRIVATIVO.

La legislación hipotecaria sí que permite inscribir la georreferenciación de un elemento privativo de un complejo inmobiliario, una división horizontal tumbada, o una propiedad horizontal que se ubique sobre el suelo.

El régimen de propiedad horizontal es el adecuado para regular las situaciones en las que se produce una coexistencia entre derechos de propiedad individual y copropiedad sobre elementos comunes, como en el caso objeto de este expediente. Por ello, debe considerarse que se trata de una verdadera propiedad horizontal, aun cuando no se haya otorgado el título constitutivo de la misma. Como se recoge en las Resoluciones mencionadas, en un régimen de propiedad horizontal de hecho no es posible las modificaciones de obra o la segregación de un elemento privativo sin constituir formalmente un régimen de propiedad horizontal, por mucho que ya existan elementos privativos segregados cuya validez se mantiene, y tampoco es posible en un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho, proceder sólo en una de las fincas registrales segregadas a su división material. Como se recoge en las Resoluciones mencionadas, en un régimen de propiedad horizontal de hecho, no es posible la segregación de nuevos elementos privativos sin constituir formalmente un régimen de propiedad horizontal, por mucho que ya existan elementos privativos segregados cuya validez se mantiene, y tampoco es posible en un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho proceder sólo en una de las fincas registrales segregadas a su división material y a la modificación de obra alterando su superficie construida, por el mero hecho de haber sido ya segregadas cuando no existía la Ley sobre propiedad horizontal.

Se debe destacar que no sólo es necesario el consentimiento de todos los titulares registrales de las distintas partes del edificio, sino que debe describirse adecuadamente cada uno de los elementos independientes que se crean, con determinación expresa de su número de orden y de la cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal en el título constitutivo de todos y cada uno de los distintos elementos privativos que se crean. Por este motivo, la determinación de las cuotas de participación en régimen de propiedad horizontal de cada uno de los elementos privativos respecto del total del edificio deberá determinarse en el título constitutivo de propiedad horizontal, conforme exige el artículo 5 de su norma reguladora.

La registradora fundamenta en su nota la imposibilidad de acudir en este caso al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para lograr la rectificación de la superficie y descripción de la finca mediante la concordancia de los datos registrales con los catastrales, defecto que además debe ser confirmado. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para podrá completar la descripción literaria de una finca acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la inscripción de su representación gráfica georreferenciada.

Sin embargo, la anterior afirmación no excluye que pueda ser solicitada la inscripción de la misma, por parte de su titular registral, por tener la consideración de espacio de suelo, suficientemente identificada, aunque sea dentro de la finca matriz de la propiedad horizontal. De la documentación del expediente resulta que la descripción de las fincas es coherente con la georreferenciación catastral aportada del elemento privativo de la propiedad horizontal de hecho y que las operaciones

están autorizadas por la junta de propietarios. No se excluye que puede inscribirse su representación gráfica georreferenciada del elemento privativo, si esta tiene una identificación individualizada.

De ello, debe concluirse que la legislación hipotecaria sí que permite inscribir la georreferenciación de un elemento privativo de un complejo inmobiliario, una división horizontal tumbada, o una propiedad horizontal que se ubique sobre el suelo, cuyo acceso registral es previo a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, mediante solicitud de su titular registral, como operación registral específica, al amparo del artículo 9.b), párrafo segundo.

II.154. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Pego.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: ACTA DE NOTORIEDAD PREVIA.

Cabe utilizar como sustitutivo del título previo un acta de notoriedad de la que resulte que el transmitente era tenido por dueño al menos con un año de antelación.

La principal diferencia con la regulación anterior radica en los dos requisitos exigidos para acreditar que el otorgante del título inmatriculador ha adquirido su derecho: uno, relativo a la forma documental, que también ha de ser un documento público, y otro de carácter temporal, exigiendo haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento. En cuanto a la naturaleza del título previo, inicialmente se planteó si sería admisible un título declarativo; y así lo admitió este Centro Directivo, considerando título hábil, entre otros, el acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial, siempre que el notario emita formalmente su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha.

En el acta de requerimiento para la declaración de notoriedad aportada al expediente se requiere a la notaria autorizante para que «con las pruebas previas necesarias, compruebe que en el término municipal de Orba, doña R. T. M., es tenuta como dueña de la mitad indivisa de la finca descrita en la exposición de la presente desde hace más de treinta años». Sin embargo, en el acta de declaración de notoriedad, la notaria declara, por la apreciación conjunta de las pruebas practicadas «notorio el hecho de que doña R. T. M. y la persona de quien heredó la mitad indivisa de la finca a continuación se describe, era tenuta como propietario desde hace más de treinta años». Es decir, dicha declaración de notoriedad se refiere, no sólo al hecho de que doña R. T. M. sea dueña, sino también a que «la persona de quien heredó la mitad indivisa de la finca (...) era tenuta como propietario desde hace más de treinta años».

En consecuencia, dicha declaración de notoriedad, efectuada conforme a las exigencias del artículo 209 del Reglamento Notarial y por la apreciación conjunta de las pruebas practicadas, debe admitirse como título previo para inmatricular la mitad indivisa de la finca a favor de doña R. T. M.

II.155. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Quintanar de la Orden.****HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.**

Para la cancelación por caducidad es preciso que haya transcurrido el plazo de prescripción más un año.

En primer lugar, respecto de la alegación hecha por la recurrente en el escrito de interposición de recurso, relativa a la «confusión entre caducidad registral y prescripción de la acción hipotecaria» en que a su juicio incurre la calificación, hay que hacer constar que es precisamente en la instancia presentada en el Registro por los ahora recurrentes donde se produce esa confusión y no en la nota, en la que se señala que el registrador no puede apreciar la prescripción extrarregistral sino la caducidad registral, por lo que es indudable que la calificación es precisa en cuanto a la interpretación de lo que se solicita en la citada instancia.

No es aplicable en el presente caso el plazo de prescripción de la obligación garantizada con el derecho real de hipoteca sino el de la hipoteca misma. Según resulta del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho real de hipoteca es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o, en su caso, el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, a lo que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

II.156. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Navalcarnero nº 2.****CONDICIÓN SUSPENSIVA: RENUNCIA**

Es admisible que se disponga la renuncia sujeta a la circunstancia de que transcurra el plazo señalado sin que se haya cumplido dicha condición suspensiva.

Cuando lo que accede al Registro es una transmisión dominical sujeta a condición es conveniente distinguir dos hipótesis claramente diferenciadas: una, la que tiene lugar durante la pendencia de la condición si se señaló plazo para su cumplimiento, o mientras no accede al Registro la suerte de la condición, en el caso de que no se hubiera fijado un plazo para su desenvolvimiento; y otra, la que se produce una vez agotado el plazo fijado para que la condición se cumpla, sin que conste en el Registro su cumplimiento o incumplimiento. En el primer caso, el Registro refleja dos titularidades diferenciadas y contrapuestas –actual una, expectante la otra– pero complementarias, por cuanto su reunión agota la plena titularidad del derecho con-

dicionalmente transmitido. En el segundo, no podrá deducirse ya de los asientos del Registro la coexistencia de esas dos titularidades sino, por el contrario, la extinción de una de ellas y la consolidación de la otra, aunque resulte indeterminado en favor de cuál de los dos sujetos de la transmisión se produjo la consolidación.

En el presente supuesto, la registradora no cuestiona la posibilidad de sujetar la eficacia de un negocio jurídico a condición suspensiva, ni la validez de la propia condición suspensiva pactada, sino que basa su calificación negativa en la contradicción en que, a su juicio, se incurre en el negocio formalizado, cuya eficacia se sujeta al cumplimiento de una condición suspensiva positiva, consistente en que el ayuntamiento conceda determinada autorización en un plazo máximo, pero a la vez se pacta que, incumplida dicha condición suspensiva, el negocio será plenamente eficaz, en contra de lo que es el efecto propio del incumplimiento de la condición suspensiva.

Es admisible que se disponga la renuncia sujeta a la circunstancia de que transcurra el plazo señalado sin que se haya cumplido dicha condición suspensiva; y es que no hay precepto alguno que impida que la renuncia, y en general cualquier negocio jurídico pueda ser sometida a condición, sin que el artículo 6.2 del Código Civil se oponga a ello, ni exista prohibición expresa alguna fuera de supuestos concretos, como ocurre en el ámbito sucesorio (vid. artículo 990 del mismo Código).

II.157. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Almagro.

EXPEDIENTE ART. 201 LH: UDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No cabe la inscripción si en el expediente no se han aclarado las dudas razonadas opuestas por el registrador.

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

Centrándonos en la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el presente caso, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan, esencialmente, en la circunstancia de corresponderse la descripción literaria de la finca con la parcela catastral 21 del polígono 27 (tanto por superficie como por linderos) y por el hecho de que en su descripción registral no se menciona que la misma se halle atravesada por un camino.

En el caso de este recurso, no queda acreditado, a través de las diligencias practicadas durante la tramitación del expediente notarial de rectificación de descrip-

ción que no se ha producido una alteración de la delimitación perimetral de la finca, debiendo entenderse debidamente motivada la calificación del registrador.

II.158. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Inca nº 1.

OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA.

Se debe exigir la georreferenciación de la finca, de manera previa o simultánea a la inscripción de la declaración de obra nueva.

La expresión «incorporarse con carácter potestativo» ha sido objeto de interpretaciones distintas. Se ha considerado como dirigida al otorgante del título, concluyendo que la inscripción de la georreferenciación requería de una rogación expresa. Sin embargo, si atendemos, teniendo en cuenta el argumento sistemático, a la ubicación del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, este regula las circunstancias que ha de contener la inscripción, las cuales no están sujetas al ámbito de la autonomía de la voluntad de los usuarios del Registro. Es la Ley la que regula en que forma el registrador ha de redactar el asiento. Por tanto, entiende esta Dirección General que la expresión aludida no va dirigida a otro destinatario que el registrador, en el sentido de determinarle cuando podrá inscribir la georreferenciación de la finca y cuando no. Es el registrador quien ha de decidir, en los supuestos en los que la georreferenciación es circunstancia potestativa de la inscripción, si la incorpora al asiento, por cumplirse los requisitos citados, o si lo practica sin la georreferenciación, expresando los motivos que llevan a concluir que existe una discordancia con la realidad física. Ello nos lleva a concluir que es la subsanación de esa discordancia con la realidad física y no la inscripción de la georreferenciación, la que sí requiere rogación expresa, por implicar el inicio de un expediente de jurisdicción voluntaria, entre cuyos trámites se incluye la notificación a los colindantes. La inscripción de la georreferenciación, cuando no hay discordancia con la realidad física, es una de las fases que integra el procedimiento registral, cuyo inicio requiere instancia de parte, pero cuyo impulso y desarrollo impulsa del oficio el registrador, sin que pueda ser modificado por la voluntad de las partes.

Cabe reiterar la doctrina de la Resolución de 24 de junio de 2025, en el sentido de: a) exigir la georreferenciación de la finca, de manera previa o simultánea a la inscripción de la declaración de obra nueva. b) tanto la georreferenciación de la finca, como la de la superficie ocupada por la edificación deberán aportarse en formato GML, para que el registrador pueda comparar ambos recintos, como operación que se integra en la calificación registral de la obra nueva. c) la inscripción de la georreferenciación de la finca no requerirá la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando se cumplan los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

II.159. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 3.

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

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

En materia de inscripción de la georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 21 de marzo de 2024 y 30 de enero de 2025, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción.

En relación con la extemporaneidad no consta en el informe en defensa de la nota de la registradora referencia alguna a la fecha de la recepción de la notificación por parte del recurrente. En este sentido, debe recordarse a la registradora que, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 13 de septiembre de 2005, al elevar el recurso a la Dirección General, el registrador ha de acompañar el informe relativo a los trámites del expediente, como los relativos a la fecha de presentación del título, incidencias que hayan podido existir, fecha de la nota de calificación y el de la notificación al presentante, expresando la forma de la notificación, a fin de que la Dirección General compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del registrador. En el presente caso, la registradora omite en el informe las circunstancias relativas a la notificación de la nota de calificación al presentante y recurrente.

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

En el presente caso, el alegante aporta un plano no georreferenciado, del que la registradora infiere la invasión, y en efecto las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, siguiendo la doctrina de la Resolución de la Dirección General de 9 de septiembre de 2025. Pero está sin determinar la concreta zona invadida, tanto de dominio público, como de dominio privado, lo cual es necesario para que el recurrente, en su caso, pueda adaptar la georreferenciación a dichas circunstancias y lograr, una vez subsanado el defecto, la inscripción,

lo cual no se ha producido en el presente caso.

II.160. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Murcia nº 4.

HERENCIA: CÓNYUGE LEGITIMARIO.

Respecto del cónyuge viudo, este Centro Directivo ha afirmado que, por ser legitimaria, es necesaria su intervención en la partición hereditaria.

Debe tenerse en cuenta que la liquidación de la sociedad de gananciales corresponde a los dos cónyuges -en vida de ambos- y, tras el fallecimiento de uno de ellos, las operaciones de formación de inventario ganancial, avalúo, determinación de deudas propias y comunes, y otras operaciones tendentes a la concreción del activo y pasivo ganancial corresponden al cónyuge viudo y a los interesados en la herencia del cónyuge fallecido, esto es, los llamados a su sucesión. La especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de la misma (artículo 1057, párrafo primero, del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos.

Centrados en el objeto de este expediente, en que el causante instituye herederas a sus dos hijas y dispone en favor de quien es posteriormente su cónyuge un legado de usufructo imputable a la cuota legitimaria y en el exceso al tercio de mejora y libre disposición, debe tenerse en cuenta que en la escritura no hay un avalúo de todos los bienes de la herencia sino de los gananciales que se liquidan; y, al no computarse en el avalúo, no se conoce si alcanza o no a la cuota viudal legitimaria. La determinación del alcance de esta cuota, a falta de partición del testador, exige un avalúo de todo el caudal. Respecto del cónyuge viudo, este Centro Directivo ha afirmado que, por ser legitimaria, es necesaria su intervención en la partición hereditaria.

II.161. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Valencia nº 8.

HERENCIA: PREMUERTE DE LOS PADRES LEGITIMARIOS.

Se admite en este caso la acreditación del previo fallecimiento de los padres de la testadora por medio de un acta de notoriedad.

La privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial).

No puede identificarse, el supuesto de inexistencia de otras personas inte-

resadas en la herencia que las llamadas como tales en el título sucesorio, un hecho negativo que no es necesario probar, con la posibilidad de prescindir en la partición de las que sí han sido llamadas, pues la exclusión de éstas en la partición de la herencia exige el justificar el por qué no se les atribuyen los derechos a los que han sido llamados.

En el supuesto de este expediente, siendo el testamento de la causante el título sucesorio hábil que faculta a la heredera llamada para otorgar por sí sola la adjudicación de la herencia, nada se dispone en él respecto de los padres de la testadora, debe considerarse suficiente la manifestación razonada que en la escritura calificada se realiza sobre la inexistencia de los padres de la causante como hecho notorio.

En el concreto supuesto, el acta de notoriedad cumple de forma más que suficiente con las garantías necesarias para la determinación de un hecho, que, a la vista de lo expuesto en su contenido, es más que evidente. Así, se desconoce la fecha y lugar del fallecimiento de los padres de la testadora dado que atendida su edad resulta imposible la averiguación del lugar y fecha del fallecimiento –en el testamento del año 1984, ya se manifiesta que la designada heredera «convive con la testadora hace más de veinte años», tiempo suficiente para agotar indagaciones–; se expresa que no quedan vivos ninguno de los coetáneos que pudieran proporcionar dicha información; se ofrece como prueba de dicha premoriencia la declaración de dos testigos, que «aseveran de ciencia propia les constan los hechos positivos y negativos cuya declaración de notoriedad se pretende», y se declara por notoriedad que doña J. R. C., al tiempo de fallecer se hallaba viuda y huérfana por haberle premuerto tanto su esposo como sus padres, y no tenía descendientes, no existiendo por tanto legitimarios en la sucesión de dicho causante.

II.162. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Rivas Vaciamadrid.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No constituye objeto del recurso discutir la validez de asientos ya practicados.

Como consecuencia de dicho principio básico de salvaguardia judicial de los asientos registrales y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 10 de abril de 2017 o la más reciente de 8 de octubre de 2024), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria). No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se

ha practicado es una cancelación.

II.163. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Mazarrón.

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

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

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

En el presente caso, el registrador fundamenta la nota de calificación, exclusivamente, en las alegaciones de los colindantes que presentan un acuerdo ante notario y un plano incorporado al mismo. Por tanto, la resolución del presente recurso gira en torno a la interpretación que se haga de dicho acuerdo, para ver si la georreferenciación aportada lo respeta o no. Dicho acuerdo consta de tres estipulaciones.

No se observa la existencia de ningún signo de controversia, sino más bien de interpretación equivocada de un plano, que coincide con lo que consta en la cartografía catastral. Por ello, debemos concluir que no hay una evidencia terminante de la misma, con la suficiente contundencia para convertir en contencioso el expediente. El registrador no ha determinado en su nota de calificación cuál es la porción de terreno colindante invadido de la finca colindante, que se deriva de la alegación formulada por los colindantes alegantes. Dicha determinación es necesaria para evitar la indefensión del recurrente.

II.164. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Estepona nº 1.

HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009.

La característica de la habitualidad en la actuación como prestamista se acredita con la inscripción de al menos dos hipotecas.

Como resulta del informe del registrador, resulta acreditada la notificación de la calificación mediante correo electrónico de fecha 22 de octubre de 2025. No obstante, no resulta acreditado en modo alguno la «recepción o acceso por el interesado», tal y como exige la norma transcrita más arriba, lo que impide tener la notificación por realizada en los términos exigidos. Resulta en consecuencia que no puede considerarse acreditado, en los términos exigidos por la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la práctica de la notificación.

La cuestión que se plantea en la calificación recurrida es si la sociedad adquirente (cesionaria del crédito hipotecario) queda sujeta al cumplimiento de los requisitos previstos en la citada Ley 2/2009. Resumidamente, el registrador sostiene que está sujeta, por entender que la sociedad adquirente actúa de manera profesional en la actividad de concesión de préstamos hipotecarios; por el contrario, la sociedad cesionaria (a través de su representante) manifiesta que no actúa como tal. Resulta del presente expediente la consulta efectuada por el registrador recurrido el día 20 de octubre de 2025 al índice de prestamistas habituales del que resulta que la sociedad cesionaria es titular de 10 inscripciones activas de hipotecas.

Es necesario poner de manifiesto que, para que la citada Ley 2/2009, de 31 de marzo, sea aplicable, se requieren los prepuestos del artículo 1 de la misma; es decir, que se contrate con consumidores y que quien lo haga (ya sea persona física o jurídica) actúe de manera profesional realizando las actividades que el mismo artículo cita. Añadiendo el propio artículo: «Tienen la consideración de consumidores las personas físicas y jurídicas que, en los contratos a que se refiera esta Ley, actúan en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional». En el supuesto de hecho objeto de este recurso lo deudores sujetos pasivos del crédito hipotecario objeto de cesión son personas físicas, quedando acreditado en el presente expediente el carácter de vivienda de la registral objeto de la garantía.

Por ello, y admitido que la cesión de créditos puede entrar dentro del ámbito objetivo de la Ley 2/2009, lo siguiente que hay que valorar es si se cumple el requisito del carácter profesional de quien realiza tales operaciones. Ese criterio de habitualidad ha sido en parte objeto de concreción en Resolución de este Centro Directivo donde se ha venido a establecer un criterio más o menos pacífico al entender que «la prevalencia en este ámbito del principio de protección de los consumidores y la aplicación del artículo 8 de la repetida ley que establece que «corresponde a las empresas [acreedores] la prueba del cumplimiento de las obligaciones que les impone esta ley», lleva a considerar que la inscripción de al menos dos hipotecas, constituye suficiente indicio acerca de la cuestión debatida y justificación para exigir bien el cumplimiento de los requisitos legales, bien una prueba satisfactoria de su no necesidad». Debe, por tanto, en todo caso considerarse cumplido tal requisito en el presente expediente. Procede destacar que en este caso consta junto con la nota de calificación la consulta el mismo día de su emisión al servicio de interconexión de los Registros sobre prestamistas habituales con el resultado positivo de 10 titularidades, extremo éste confirmado en cuanto a 3 por el propio recurrente.

II.165. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Madrid nº 37.****ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: RECLAMACIÓN DE DEUDAS POR CUOTAS A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.**

Solo cabe la anotación de demanda en estos casos si resulta el carácter real de un procedimiento judicial en el que hubieran sido parte todos los interesados.

El artículo 42 de la Ley Hipotecaria dispone: «Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real». La doctrina de este Centro Directivo, recogida en las Resoluciones relacionadas en los «Vistos», ha ido perfilando el ámbito de este tipo de anotaciones, hasta llegar a concluir que dicho precepto da cobertura, no sólo a las demandas en que se ejercita una acción real, sino también a aquellas otras en que se hace valer una pretensión puramente personal que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria. Lo determinante es que la demanda ejercite una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciará directamente una alteración registral.

Una vez analizada la regla general, mención aparte merece el supuesto de la reclamación de cuotas de la comunidad de propietarios. Respecto de la preferencia de las deudas derivadas del impago de cuotas de la propiedad horizontal frente a otros créditos, este Centro Directivo ha admitido que, pese a las dudas doctrinales que se han suscitado sobre su naturaleza, procede la constancia en el asiento de anotación preventiva de demanda del carácter real de dicha preferencia, siempre que resulte de un procedimiento judicial en el que hubieran sido parte todos los interesados. La resolución judicial dimanante del procedimiento fijará el momento desde el que retrotraer la preferencia, concretándolo únicamente en la parte vencida de la anualidad en curso más las que se deban de los tres últimos años inmediatamente anteriores.

En el presente expediente, el objeto del procedimiento del que resulta el mandamiento de anotación de demanda es una reclamación de cantidad que efectúa una comunidad de propietarios por las cuotas impagadas de un apartamento del edificio. No hay referencia alguna a la existencia de acreedores anteriores frente a los que se quiera hacer valer la preferencia recogida en el artículo 9 de la Ley sobre propiedad horizontal.

II.166. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Mataró nº 3.****HIPOTECA UNILATERAL: CANCELACIÓN CUANDO EL ACREEDOR HA CEDIDO SU DERECHO.**

La cesión del crédito garantizado con la hipoteca unilateral implica también

la transmisión de la facultad de aceptar esa hipoteca, subrogándose el cesionario en la posición jurídica del cedente.

La hipoteca unilateral es una hipoteca ordinaria perfectamente constituida desde el momento de su inscripción, que despliega no solo el efecto de reservar un rango, sino también el de determinar la actuación del hipotecante con arreglo a las cláusulas de la hipoteca y las normas que regulan ese derecho real, y el de atribuir al acreedor el derecho potestativo de aceptarla y otras facultades inherentes a la constitución, como la de oponerse a una cancelación realizada antes del requerimiento de aceptación (artículo 237 del Reglamento Hipotecario), el de ser notificado en caso de ejecución de una hipoteca preferente (vid. Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987), o el de ejercer la acción de devastación por deterioro, según la corriente doctrinal mayoritaria. La aceptación del acreedor produce el efecto principal de su adquisición por éste y, también, el de desplegar los efectos ejecutivos de la hipoteca en su favor, pero no tiene carácter constitutivo.

En cuanto al plazo para que tiene el acreedor para aceptar la hipoteca, ni la ley ni el reglamento hipotecario establecen un plazo determinado para formalizar la aceptación, limitándose a fijar el de dos meses, desde el requerimiento, para que se pueda cancelar la hipoteca unilateralmente por el hipotecante, pero sin fijar plazo alguno para realizar el requerimiento, ni tampoco un plazo máximo distinto para declarar la aceptación, pero sin que esa cancelación sea automática pasados los dos meses, ni que su transcurso impida la aceptación posterior, dado el término volitivo -podrá- del artículo 141 de la Ley Hipotecaria referido al consentimiento cancelatorio del hipotecante.

El obstáculo que el registrador opone a la cancelación de la hipoteca unilateral es que el requerimiento realizado a los efectos de lo establecido en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria no se ha verificado respecto de uno de los titulares registrales de la hipoteca, el cesionario del crédito, la sociedad «Axactor España, S.L.U.», y este defecto tal como está formulado debe ser confirmado. Ello es así porque, como se ha expuesto anteriormente, la cesión del crédito garantizado con la hipoteca unilateral implica también la transmisión de la facultad de aceptar esa hipoteca, subrogándose el cesionario en la posición jurídica del cedente, y porque en la relación entre el nuevo titular de la hipoteca ya constituida -el cesionario- y el hipotecante actúan los principios propios del procedimiento registral: la prioridad, el tracto sucesivo y la fe pública.

Debe señalarse que la escritura de cesión de crédito hipotecario (27 de junio de 2025) y su inscripción registral (consta como fecha de inscripción 9 de septiembre de 2025, por lo que el asiento de presentación será incluso anterior) son de fecha anteriores a la escritura de cancelación de la hipoteca (6 de octubre de 2025) y su presentación en el registro de la Propiedad, por lo que procede aplicar el principio de prioridad registral.

II.167. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).

Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2.

EXPEDIENTE ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Las dudas alegadas no determinan que se haya alterado la realidad física de la finca, única circunstancia que podría impedir la inscripción de la rectificación, debiendo procederse a expedir la certificación con expresión de las dudas de identidad que tenga la registradora, debidamente motivadas, desde un punto de vista objetivo, con trámite de notificación a los colindantes catastrales y registrales.

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

La registradora alega, como una de las circunstancias que fundan sus dudas de identidad el hecho de que la finca registral tiene una georreferenciación inscrita, derivada de su solicitud en un procedimiento registral previo, en la que la recurrente manifestó que la georreferenciación catastral aportada se correspondía con la realidad física de su finca, cuando ahora manifiesta lo contrario.

Ello no implica que el titular registral no pueda solicitar la modificación de la georreferenciación inscrita, siempre que ello no suponga una alteración de la realidad física amparada por el folio registral. En este sentido, como declaró la Resolución de 7 de junio de 2019, la representación gráfica ya inscrita no es inalterable. Puede rectificarse, si bien la inscripción de la nueva base gráfica debe someterse a las normas y procedimientos generales para su inscripción, debiendo ser objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas sobre la identidad de la finca.

Las dudas de la identidad han de ser debidamente motivadas por la registradora, desde un punto de vista jurídico y objetivo. Es decir, en el supuesto de rectificación de superficie, la registradora ha de motivar las razones por las que entiende que la rectificación de superficie que se pretende inscribir no supone la rectificación de un dato registral erróneo, sino la alteración de la realidad física. En el presente caso, alega alteración perimetral de la finca y tiene razón porque esta se produce.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, pues las dudas alegadas no determinan que se haya alterado la realidad física de la finca, única circunstancia que podría impedir la inscripción de la rectificación, debiendo procederse a expedir la certificación con expresión de las dudas de identidad que tenga la registradora, debidamente motivadas, desde un punto de vista objetivo, con trámite de notificación a los colindantes catastrales y registrales y al Ayuntamiento de El Escorial para que se pronuncie sobre la regularidad urbanística de la parcela que se corresponde con la finca objeto del expediente, para que la registradora pueda analizar si estamos ante una mera rectificación de superficie, o ante el intento de intentar englobar en el folio registral una nueva realidad física distinta de la existente cuando se inscribió la finca.

II.168. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 13 DE JU-

NIO DE 2026).

Registro de Mérida nº 1.

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

Si concurren dudas sobre la invasión del dominio público no es posible la inmatriculación.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige para la inmatriculación la «identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto». En el presente caso, como señala la nota de calificación, existe una discrepancia superficial significativa: 18 metros cuadrados según el título frente a 25 metros cuadrados según el Catastro actual. Esta falta de identidad impide la inmatriculación directa, debiendo lograrse la coordinación previa, bien mediante la rectificación del título o bien mediante la subsanación del Catastro, tal y como indica la doctrina de este Centro Directivo citada por la registradora. O bien, conforme a doctrina reiterada de este Centro Directivo, aportando una georreferenciación alternativa a la catastral en términos coincidentes con la descripción literaria.

Con carácter general debe recordarse que «la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción» (Resolución de 21 de febrero de 2023). El hecho de que se haya notificado al Ayuntamiento y no se haya recibido respuesta no elimina la duda fundada derivada de la propia clasificación urbanística del suelo, impidiendo el acceso al Registro mientras no se aclare la naturaleza privativa o demanial del terreno, o si fuera el caso, la existencia de algún título de concesión administrativa temporal para la explotación del referido quiosco ubicado y quizá integrado en el dominio público municipal.

En el presente caso, las dudas de la registradora se circunscriben exclusivamente a la posible invasión del dominio público. Para este supuesto específico, el propio artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo tercero, ya contempla un trámite preceptivo y específico de notificación a la Administración competente para que emita informe, disponiendo que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca (...) con otra u otras de dominio público (...) notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente (...)». Existiendo, por tanto, un cauce legal específico dentro del propio artículo 205 de la Ley Hipotecaria para la tutela del demanio, carece ya de la tanta utilidad acudir «*ab initio*» a la tramitación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II.169. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Eivissa nº 2.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

La solicitud de modificación de un asiento ya practicado no es susceptible de presentación.

La calificación del registrador, a efectos de practicar o no asiento de presentación, es distinta de la que debe llevar a cabo de los documentos ya presentados, para determinar si son o no susceptibles de provocar asiento de inscripción, anotación preventiva o nota marginal. En aquel momento procedimental, el registrador debe limitarse a comprobar si concurren los requisitos para practicar el asiento de presentación, que son los determinados en el artículo 420 del Reglamento Hipotecario, y en caso afirmativo extenderlo, aunque observe la existencia de algún defecto que en momento posterior pueda provocar la negativa a practicar el asiento de inscripción, anotación preventiva o nota marginal.

La retroacción de actuaciones solicitadas no está prevista en la regulación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que terminó con una inscripción, que está bajo el asiento de los tribunales, por aplicación del artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, por lo que para modificar la georreferenciación inscrita, que se presume que contiene la ubicación y delimitación geográfica de la finca por aplicación del artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, se requiere el consentimiento del titular registral inscrito, o un procedimiento judicial contradictorio en el que el titular registral haya sido parte, correspondiendo al demandante la prueba de la inexactitud registral. A la vista de esta doctrina es correcta la decisión del registrador de no practicar asiento de presentación.

II.170. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Pravia-Belmonte de Miranda.****HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN Y LEGADO DE PARTE ALÍCUOTA.**

Por las particulares características del legatario de parte alícuota, se le reconoce el derecho a intervenir en la aceptación o repudiación de la herencia del causante originario.

El artículo 1006 del Código Civil señala que «por muerte del heredero sin aceptar o repudiar la herencia pasará a los suyos el mismo derecho que él tenía». El supuesto de hecho contemplado prevé un primer fallecimiento –el del llamado causante– seguido de la muerte de uno de sus herederos –el denominado transmitente– que no emite declaración de voluntad (ya sea expresa o tácita) aceptando o repudiando su cualidad de heredero, por lo que se transmite a los «suyos» –los conocidos como transmisarios– la facultad de aceptar o repudiar la herencia.

Los transmisarios suceden al primer causante de manera directa y no mediante una doble transmisión del causante al transmitente y de éste a los transmisarios. Pero es indiscutible que la determinación de quiénes son los transmisarios y en qué porcentaje y modo adquieren los bienes, viene determinado por la sucesión del transmitente, no por la sucesión del primer causante.

En el supuesto de hecho contemplado, como circunstancia especialmente reseñable, es interesada en los derechos sucesorios del hijo del causante, una legataria de parte alícuota del citado transmitente. No se trata de una legitimaria, por lo que el debate escapa del ámbito de su derecho a la intervención en la partición del causante para determinar su cuota legitimaria. En un caso como el ahora planteado, y teniendo en consideración la existencia de una única sucesión, sólo deben intervenir –a los efectos de aceptar o repudiar su herencia– los designados como herederos, al ser los únicos titulares del «*ius delationis*». Por todo ello, la intervención de ambos herederos a los efectos de renunciar a la herencia del primer causante, en principio, es perfectamente válida y plenamente eficaz.

En este sentido, partiendo de la consideración de que los legatarios de parte alícuota entran en la misma especial situación de comunidad en que se hallan los coherederos antes de la partición con respecto a los bienes hereditarios, tal y como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones en «Vistos»), ha de reconocérsele un evidente interés en el mantenimiento de la integridad del caudal hereditario, no ya como herederos, sino como copropietarios de los bienes de la herencia, dada su condición de comuneros. De ahí que de acuerdo con los artículos 397, 1058 y 1059 del Código Civil sea necesario su consentimiento para efectuar actos de disposición sobre los bienes que integran la comunidad hereditaria. Asimismo, la doctrina mayoritaria admite que el legatario de parte alícuota pueda ejercitar el retracto de coherederos del artículo 1067 del Código Civil.

El presente caso presenta la particularidad de que los instituidos herederos del transmitente –don J. G. R. I.– han repudiado la herencia de éste y, por ende, renuncian al ejercicio del «*ius delationis*» que en ella figuraba respecto de la herencia de don G. R. F. –primer causante–. Pero esta renuncia no puede perjudicar a terceros, como es en este caso la legataria de parte alícuota y, por ello, debe reconocérsele –por aplicación del artículo 1001 del Código Civil, ex analogía– la posibilidad de aceptar en nombre de los repudiantes la herencia del primer causante e intervenir en la partición hereditaria, en la medida necesaria para concretar el objeto del legado parciario.

II.171. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Vilanova i la Geltrú nº 2.

CONDICIÓN SUSPENSIVA: NULIDAD DE LA QUE DE IMPOSIBLE CUMPLIMIENTO.

En el supuesto objeto de la presente y conforme la citada licencia municipal, la condición estipulada –obtención de la licencia de primera ocupación– no puede verse cumplida desde el mismo momento en que se pacta, dado que la misma está precisamente vinculada a la obligatoria cesión de la finca al Ayuntamiento.

El registrador, cuando lleva a cabo el ejercicio de su función calificadora respecto de los documentos presentados a inscripción (calificación que realiza siempre bajo su estricta responsabilidad), no está vinculado, en aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros

registradores; o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Como tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador aunque éste haya sido inscrito.

El registrador puede –y debe– tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, a fin de evitar asientos inútiles, si bien este criterio no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de otro título, que trasciende de la función que la Ley le encomienda. Sin duda y en el caso que analizamos, es clara la prevalencia del principio de legalidad sobre el de una estricta prioridad, por lo que ha sido plenamente correcta la actuación de la registradora, contemplando y teniendo en cuenta el documento presentado por el Ayuntamiento a la hora de emitir su calificación.

Y entrando a analizar el defecto relativo a la «condición de imposible cumplimiento», sostiene la sociedad recurrente que la obtención de la licencia de primera ocupación, así como los boletines para los suministros, es una condición «posible, lícita y habitual»; y que la misma podrá verse cumplida, en cuanto a la licencia, dadas las características del edificio en el que se ubica la finca objeto de la escritura. Y en cuanto a los boletines, porque las compañías suministradoras velan por la correcta emisión de los mismos, una vez terminada la instalación, siempre que ésta se ajuste a la normativa vigente. Por su parte la registradora entiende que la condición no puede tener efecto, ya que consta presentado –recordemos, con posterioridad a la escritura de compraventa– un oficio emitido por el Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú, al que se acompañan una serie de documentos que aporta la citada entidad local.

Y en esa línea se pronunció la sentencia del Tribunal Supremo 646/2012 de 19 de octubre, que consideró un supuesto de imposibilidad jurídica el cumplimiento de un precontrato de compraventa de vivienda en el que faltaba la licencia imprescindible para construir añadiendo: «Imposibilidad, que no puede calificarse de “sobrevvenida” como pretende la parte demandada que da lugar a la extinción de la obligación conforme a los artículos 1182 a 1184 del Código civil que se aplican a toda obligación aunque el texto literal se refiere sólo a la de dar y lo trata como “pérdida de la cosa debida”. No se trata de imposibilidad sobrevenida, que estudia con detalle la sentencia de 30 de abril de 2002, sino que es una imposibilidad previa, conocida por ambas partes. Se celebró el precontrato asumiendo ambas partes que podía ser imposible su cumplimiento; por tanto, no hay extinción de obligación sino ni siquiera el nacimiento de ésta [...]». En el supuesto objeto de la presente y conforme la citada licencia municipal, la condición estipulada –obtención de la licencia de primera ocupación– no puede verse cumplida desde el mismo momento en que se pacta, dado que la misma está precisamente vinculada a la obligatoria cesión de la finca al Ayuntamiento.

No obstante lo anterior, defiende la sociedad recurrente el pacto recogido en la escritura de compraventa, en cuya virtud la parte compradora, pasada la fecha máxima para el cumplimiento de las condiciones suspensivas estipuladas –8 de marzo de 2026–, puede renunciar al cumplimiento de las seis condiciones suspensivas pactadas; notificándolo notarialmente a la parte vendedora y requiriéndola para que, en este caso, proceda a la entrega de la posesión. Ahora bien, la dinámica y operativa

de dicha cláusula, hace que la plena efectividad de la compraventa dependa de la voluntad de una sola de las partes (la compradora), cuando haya transcurrido el plazo acordado para el cumplimiento de las condiciones. Cuando se trata de condiciones, en el artículo 1115 del Código Civil que sanciona la nulidad de la obligación sujeta a condición cuyo cumplimiento dependa de la exclusiva voluntad del deudor.

II.172. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2026).

Registro de El Puerto de Santa María nº 1.

OBRA NUEVA: PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA DE LA FINCA. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUOTA CERO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.

Constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca. No es admisible fijar una cuota cero a alguno de los elementos privativos.

Constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero (lo que no ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, pese a lo afirmado por el registrador en su nota de calificación), incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación. Atendiendo a todo esto, el defecto alegado por el registrador ha de ser confirmado, resultando preceptivo esperar a la conclusión de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para que, si la calificación registral de la tramitación es positiva, proceda la inscripción de la georreferenciación como operación necesaria para que el registrador pueda calificar que la obra se ubica íntegramente en el perímetro de la finca.

La cuota de participación no es exclusivamente un mero módulo de distribución de los gastos generales o comunes del edificio, ni el porcentaje de participación de cada propietario en la copropiedad de los elementos comunes. Es la expresión del valor proporcional que cada piso o local representa en el conjunto del inmueble, que sirve para cuantificar numéricamente la participación de cada propietario en las cargas y beneficios que derivan del régimen de la propiedad horizontal. Ello nos lleva a concluir que la fijación de una cuota cero a un elemento privativo lleva como consecuencia la exclusión del mismo del régimen de propiedad horizontal, exclusión que quedaría pendiente de un futuro acuerdo posterior. Por ello, el defecto señalado por el registrador debe ser confirmado, puesto que la finalidad que se persigue con la fijación de esa cuota cero puede configurarse conforme a lo anteriormente expuesto.

II.173. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Llerena.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TERCER POSEEDOR.

Si el tercer poseedor ha inscrito su derecho con posterioridad a la interpo-

sición de la demanda, es suficiente la recepción de la comunicación prevista en el recién citado artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A la fecha de la expedición de la certificación de dominio y cargas en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria 803/2010 (7 de marzo de 2011), ya constaba inscrito el pleno dominio de tales fincas a favor de un tercero, «Caja de España de Inversiones de Salamanca y Soria Caja de Ahorros y Monte de Piedad» (3 de enero de 2011), pero en el momento de interponer la demanda ejecutiva (19 de octubre 2010), todavía no estaba inscrita la adjudicación a favor del tercer poseedor.

La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), que, en aplicación del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

En el caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera producido una vez interpuesta la demanda ejecutiva frente al que hasta entonces era titular registral de la finca y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. No es necesario, a efectos registrales, que éste haya sido demandado y requerido de pago, sino que es suficiente la recepción de la comunicación prevista en el recién citado artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, precepto este que, como se ha explicado en el fundamento de derecho anterior, resulta aplicable si el tercer poseedor ha inscrito su derecho con posterioridad a la interposición de la demanda, como ocurre en el supuesto de hecho que motiva este expediente.

II.174. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 6.

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.

Se reitera la doctrina relativa a que en la interpretación del testamento lo esencial es determinar la verdadera voluntad del testador.

El precepto fundamental en esta materia es el artículo 675 del Código Civil, del que resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. En cualquier caso, tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones. Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos inter-

pretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. Debe prevalecer mientras tanto la interpretación favorable a la eficacia de la institución, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del Código Civil. La interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la autoridad judicial y que, a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas.

El sentido literal de las palabras empleadas por la testadora no puede servir de fundamento para concluir, como hace la registradora en su calificación, que aquella ha ordenado la sustitución vulgar para el solo caso de conmorencia. Antes bien, del texto del propio testamento, y de su interpretación lógica, sistemática y finalista, se desprende que la voluntad de la testadora no era sino nombrar herederos sustitutos a sus nietos (con exclusión de su hijo intencionalmente preterido), de modo que heredasen no sólo en caso de que el testador y su esposa fallecieran simultáneamente sino que también los designó herederos para el caso de que tanto la testadora como su esposo fallecieran en el futuro, aunque fuera en momentos diferentes. Como afirma el recurrente, otra interpretación conduciría a una conclusión contraria a la voluntad de la testadora que ha preterido intencionalmente a su único hijo: que fuera éste quien heredase y no sus nietos a quienes ha designado como sustitutos vulgares.

II.175. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Murcia nº 2.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No cabe practicar asiento de presentación de una instancia junto con la demanda presentada, solicitando se practique anotación preventiva de demanda y anotación preventiva de embargo.

La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar un asiento de presentación de una instancia junto con la demanda presentada, solicitando se practique anotación preventiva de demanda y anotación preventiva de embargo.

El artículo 43 de la Ley Hipotecaria es rotundo al señalar: «En el caso del número primero del artículo anterior [demanda], no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador. En el caso del número segundo del mismo artículo [embargo], cuando se trate de juicio ejecutivo, será obligatoria la anotación, según lo dispuesto en el artículo mil cuatrocientos cincuenta y tres de la Ley de Enjuiciamiento Civil [hoy precepto correspondiente de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil]». Resulta claro que el recurso debe ser desestimado, por cuanto la pretensión del recurrente es claramente contraria a la normativa hipotecaria, puesto que, de acuerdo con su opinión, bastaría un mero documento privado o instancia para ganar prioridad y provocar, incluso, el cierre registral.

II.176. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Redondela-Puente Caldelas.****ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.**

No cabe practicar asiento de presentación de una instancia por la que se solicita la suspensión del plazo de 2 meses que se indica en la notificación publicada en el «Boletín Oficial del Estado».

La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de una instancia por la que se solicita la suspensión del plazo de 2 meses que se indica en la notificación publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 300 el día 15 de diciembre de 2025, junto con un escrito presentado en el Colegio de Abogados de Vigo.

El recurso debe ser desestimado por cuanto las normas de procedimiento son imperativas, siendo de destacar que los plazos se señalan no sólo en consideración al recurrente, sino también a los posibles intereses o perjuicios que pueden ocasionarse a quienes hubieran presentado documentos con posterioridad al del recurrente, cuyos plazos de calificación e inscripción quedan en suspenso en tanto no quede resuelto el recurso, siendo el procedimiento registral un procedimiento especial, en atención a los intereses que se protegen.

II.177. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Rota.****VÍAS PECUARIAS: DESLINDE.**

La Administración de cumplir con los principios hipotecarios fundamentales para el acceso al Registro, singularmente el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y la proscripción de la indefensión (artículo 24 de la Constitución).

Si bien es cierto, como alega el recurrente, que la legislación de vías pecuarias (artículo 8 de la Ley 3/1995) otorga al deslinde administrativo la potestad de declarar la titularidad demanial y que las inscripciones registrales no pueden prevalecer sustantivamente frente al dominio público, ello no exime a la Administración de cumplir con los principios hipotecarios fundamentales para el acceso al Registro, singularmente el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y la proscripción de la indefensión (artículo 24 de la Constitución). La rectificación de los asientos registrales, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), exige que los titulares de los derechos inscritos que van a verse afectados hayan tenido la oportunidad de intervenir en el procedimiento administrativo que da lugar a dicha rectificación.

En el presente caso, de la documentación aportada y del propio texto de la resolución de deslinde de 4 de septiembre de 2006, no resulta acreditado que los

titulares registrales de las concretas fincas con las que ahora se aprecia el solape gráfico (fincas 9.258 y 51.441) fueran notificados en su condición de titulares afectados por la delimitación de la vía pecuaria, ni que el procedimiento administrativo se dirigiera específicamente contra ellos para rectificar la contradicción gráfica ahora revelada. En el caso que nos ocupa no se trata de oponer la protección de la fe pública registral frente a la imprescriptibilidad e inalienabilidad del dominio público, ante la cual aquella ciertamente cedería, sino de la necesaria observancia de los principios de prioridad registral (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), legitimación registral y tracto sucesivo (artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria) y de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que su rectificación –incluso cuando deriva de un deslinde administrativo– exige ineludiblemente que los titulares de las fincas afectadas hayan sido parte en el procedimiento judicial, o en su caso, administrativo.

II.178. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Órgiva-Ugíjar.

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

El principio de legitimación impide tramitar un procedimiento del 199 si se solapa una base gráfica anteriormente inscrita que está bajo la salvaguarda de los tribunales.

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

Entrando en el fondo del asunto, hay que partir de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone en el párrafo cuarto de su número 1: «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público». En el presente caso, la georreferenciación alternativa aportada solapa con la georreferenciación inscrita de la finca registral 248.

Esta Dirección General ha declarado reiteradamente que la georreferenciación inscrita de la finca, por el hecho de la inscripción, adquiere la circunstancia de ser una circunstancia registral, sometida a la aplicación de los principios hipotecarios. Como declaró la Resolución de 4 de noviembre de 2021, reiterada por otras posteriores, como la de 11 de septiembre de 2024, las coordenadas de los límites de una finca registral no constituyen un simple dato de hecho, sino que son un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos, y bajo la salvaguardia de los tribunales, cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito.

II.179. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Valencia nº 3.****OBRA NUEVA: CONVERSIÓN DE LOCAL EN PISO TURÍSTICO.**

La autorización de la comunidad de propietarios resulta obligatoria desde el 3 de abril de 2025.

En el presente caso debe partirse de que en la escritura calificada se declara una obra nueva, consistente en la transformación de un local comercial en vivienda, que se va a destinar a uso turístico. Dicho cambio de uso está autorizado por el Ayuntamiento de Valencia, mediante licencia otorgada el día 17 de mayo de 2024. Se acompaña certificado del arquitecto técnico director de las obras con la descripción de la misma y certificados de terminación de las obras el 26 de junio de 2025 y de eficiencia energética. Además, se declara que dicha vivienda de uso turístico va a destinarse a la referida actividad. Respecto a la autorización de la comunidad de propietarios y su exigencia, esta resulta obligatoria desde el 3 de abril de 2025. En este sentido no cabe confirmar la objeción de la registradora sobre la inscripción indebida de la vivienda en el Registro de Turismo puesto que, tratándose un registro de carácter administrativo, la inscripción practicada, tras el correspondiente expediente, goza de presunción de legalidad, no siendo calificable por la registradora el fondo de la resolución administrativa conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

Respecto a la exigencia de la declaración responsable de primera ocupación, debe confirmarse que se trata de un requisito que la registradora debe calificar al revestir el carácter de preceptiva para acreditar la regularidad de la obra nueva cuya inscripción se solicita. Dicha declaración responsable resulta exigible para la inscripción de la declaración de obra nueva, conforme al artículo 28.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

II.180. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Cieza nº 3.****PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

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

No estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindan-

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

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

En el concreto caso de este expediente, la registradora resuelve cerrar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y, en consecuencia, no practicar la inscripción solicitada, en base a las alegaciones formuladas por dos colindantes, quienes alegan, uno de ellos incluyendo las coordenadas georreferenciadas de su finca, que se produce una invasión, con la representación gráfica catastral que pretende inscribirse, de los predios vecinos. El resultado de la tramitación satisfactoria (o insatisfactoria) del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 de la Ley del Catastro, no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, por la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad.

Por todo lo anterior puede concluirse que la calificación de la registradora no está suficientemente motivada y el recurso debe ser estimado. La registradora, en su calificación no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, más allá de remitirse a la existencia de la oposición formulada y, en consecuencia, la calificación no puede sostenerse.

II.181. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Plasencia.

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

Solo procede la cancelación por caducidad en los términos establecidos en el art. 82 LH.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al Registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021).

No corresponde al registrador en su función calificadora, apreciar los insti-

tutos de la caducidad o la prescripción, en aquel caso de una licencia urbanística (cfr. artículos 18, 99 y 100 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de este Centro Directivo de 7 de julio de 2005 y 15 de febrero de 2006), no pudiendo ser alegada esa circunstancia en la nota como causa impeditiva de la inscripción.

Como recordó la Resolución de 15 de octubre de 2019 (1.^a), en un supuesto de hecho muy similar al que da lugar a la presente, no es aplicable en el presente caso el plazo de prescripción de la obligación garantizada con el derecho real de hipoteca sino el de la hipoteca misma. Según resulta del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho real de hipoteca es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o, en su caso, el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, a lo que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente. En el presente caso, la hipoteca solo puede cancelarse por consentimiento del titular registral, por mandamiento judicial o por caducidad del asiento, que en el presente caso se computa transcurridos veinte años más un año desde el vencimiento pactado.

II.182. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de El Puerto de Santa María nº 2.

SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.

Para inscribir una adquisición o transmisión de un bien social no es necesario acreditar, ni siquiera manifestar, que no se trate de un activo esencial.

La norma del artículo 160.f), que atribuye a la junta general competencia para deliberar y acordar sobre «la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales», fue incorporada a la Ley de Sociedades de Capital mediante la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica aquélla para la mejora del gobierno corporativo. El hecho de que la norma se refiera a un concepto jurídico indeterminado –«activos esenciales»– comporta evidentes problemas de interpretación.

Ciertamente, no es de aplicación la inoponibilidad frente a terceros de las limitaciones voluntarias al poder de representación de los administradores (artículos 234.1 de la Ley de Sociedades de Capital, al que se remite el artículo 161. Cfr., asimismo, los artículos 479.2 y 489, relativos a la sociedad anónima europea), toda vez que se trata de un supuesto de atribución legal de competencia a la junta general con la correlativa falta de poder de representación de aquéllos. Cuestión distinta es la relativa a la posible analogía que puede existir entre el supuesto normativo del artículo 160.f) y el de los actos realizados por los administradores con extralimitación respecto del objeto social inscrito frente a los que quedan protegidos los terceros de buena fe y sin culpa grave ex artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

Aun cuando no se puede afirmar que constituyan actos de gestión propia

de los administradores la adquisición, enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales, debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios –y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado–. Por ello, es muy difícil apreciar «*a priori*» si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general; y no puede hacerse recaer en el tercero la carga de investigar la conexión entre el acto que va a realizar y el carácter de los activos a los que se refiere.

Sólo cuando según los medios que puede tener en cuenta al calificar el título presentado pueda apreciar el carácter esencial de los activos objeto del negocio documentado podrá controlar que la regla competencial haya sido respetada, sin que pueda exigir al representante de la sociedad manifestación alguna sobre tal extremo, pues en ninguna norma se impone dicha manifestación, a diferencia de lo que acontece en otros supuestos en los que se exige determinada manifestación del otorgante y la falta del requisito establecido.

Por las consideraciones anteriores, el recurso debe ser estimado. Según el criterio de esta Dirección General expresado reiteradamente en las Resoluciones antes citadas, para inscribir una adquisición o transmisión de un bien social no es necesario acreditar, ni siquiera manifestar, que no se trate de un activo esencial.

II.183. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Totana.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No procede revisar la decisión de no cancelar un asiento que no se ha practicado o ya no está vigente.

El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. Entrando en el fondo del asunto, conforme a los artículos 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley.

En consecuencia, si del examen de los libros registrales resulta que el asiento cuya cancelación se solicita no ha sido practicado o no consta vigente, la solicitud carece de objeto jurídico, siendo correcta la calificación negativa, en el sentido de que, al no haberse inscrito la ejecución de títulos no judiciales, no hay contenido registral al que la cancelación se refiera.

II.184. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Requena.**PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DOMINIO PÚBLICO.**

Se analiza las diferentes posibilidades atendiendo a si el dominio público colindante está o no deslindado.

Las alegaciones de los colindantes deben venir justificadas de alguna manera, siendo la más adecuada, aunque no obligatoria, la del informe de técnico. Dicha exigencia ha de ser mayor cuando el colindante es un titular de dominio público, pues a diferencia de lo que ocurre con los particulares, la inscripción del dominio público en el Registro de la Propiedad es obligatoria, aunque el registrador haya de proteger el dominio público, incluso el no inscrito. Ciertamente, es doctrina reiterada de esta Dirección General que la actuación preventiva de los registradores en defensa del dominio público se ha acentuado con la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio. in embargo, debe precisarse que dicho principio debe entenderse aplicable al dominio público indubitado, es decir, aquel respecto del cual no existe duda en cuanto a su trazado.

Respecto a fincas colindantes con dominio público deslindado y georreferenciado: el registrador protegerá con su calificación registral cualquier usurpación del dominio público, mediante la aplicación informática homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el registrador denegará la tramitación del expediente del artículo 199. Respecto a las fincas colindantes con dominio público, cuyo deslinde no consta en el Registro de la Propiedad, el registrador tramitará el expediente, pudiendo darse dos situaciones: a) que el expediente de dominio esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota marginal de inicio del procedimiento de deslinde. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador, para aplicar el principio de protección del dominio público deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, con plano georreferenciado de la porción de superficie de dominio público invadida y solicitud de la práctica de la nota marginal para hacer constar el inicio del expediente de deslinde; b) que el expediente de deslinde no esté iniciado: en este caso, para que la oposición de la Administración pueda ser estimada por el registrador, deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión; c) si la Administración no pudiera aportar la resolución dentro del plazo de alegaciones, o el de su prórroga, podrá hacer constar por nota al margen de la última inscripción de dominio la clasificación ambiental, urbanística o administrativa del suelo en el que se ubica la finca registral. Con dicha nota marginal se puede advertir la posible afección al dominio público y al posible expediente de deslinde de todo o parte del suelo de la finca registral, hasta que se inicie el mismo, pero sin paralizar el tráfico jurídico de la finca.

II.185. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Estepona nº 1.****ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.**

No procede exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Como cuestiones previas conviene aclarar, ante la alegación producida en el escrito de recurso en relación con el hecho de que el mismo registrador había admitido la anotación de prórroga en casos similares sin la exigencia de una notificación al ejecutado titular de la finca, que como ha reiterado la doctrina de este Centro Directivo, el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos. Igualmente debe recordarse que los registradores, al calificar documentos administrativos, han de atenerse a lo establecido en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

Como muy acertadamente ha señalado la doctrina de esta Dirección General, la prórroga de una anotación preventiva de embargo constituye un trámite procesal exigido por la duración temporal de este tipo de asientos, tal y como establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y que no tiene más trascendencia que evitar su caducidad. Si es posible anotar la prórroga de una anotación de embargo cuando la finca ya es titularidad de un tercero que no es parte en el procedimiento, con mucho más fundamento será viable la anotación de dicha prórroga en un caso como el ahora analizado en el que la finca sigue apareciendo inscrita a nombre del ejecutado, sin que quepa ahora exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

II.186. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Vera.

SENTENCIAS DE CONDENA: EJECUCIÓN.

Se reitera la doctrina ya recogida en otras Resoluciones acerca de la interpretación del art. 708 LEC.

Las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal, así como al resto de los aspectos señalados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Este Centro Directivo tiene declarado que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro –salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– si de este no resultan obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido, así como su firmeza. Pero a diferencia de las sentencias declarativas o constitutivas, las sentencias de condena requieren para su eficacia plena, y por tanto para su acceso registral, la tramitación del correspondiente proceso de ejecución.

Cuando la sentencia impone una obligación de hacer, consistente en emitir una determinada declaración de voluntad negocial, no es aquélla el título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo. En este caso la sentencia no es presupuesto directo de su inscripción, sino de la legitimación del juez para proceder, en ejercicio de su potestad jurisdiccional a su ejecución específica, supliendo la inactividad o resistencia del condenado. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad las declaraciones de voluntad dictadas por el juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio; pero en nada suplen a la declaración de voluntad del demandante, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública.

Nuestro sistema registral se asienta en el principio de folio real, recogido en el artículo 243 de la Ley Hipotecaria. En el concreto supuesto que ahora estamos analizando, aunque es cierto que en la diligencia de ordenación se alude a la finca matriz identificándola por su número registral, lo cual permitiría también averiguar la concreta finca transmitida, dadas las discrepancias existentes entre el texto del fallo de la sentencia, que alude al apartamento 338-C2, y el de la diligencia de ordenación, que se refiere al 338-C3, hay que exigir una mayor concreción para evitar que puedan producirse errores a la hora de practicar la inscripción. Otro tanto hay que decir respecto a las circunstancias personales de los adquirentes. En la escritura pública que, en aplicación del contenido del fallo, eleve a público el contrato de compraventa deberán completarse las circunstancias relativas a la finca transmitida, a los compradores y a los medios de pago utilizados, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

II.187. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Madrid nº 40.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: PRÓRROGA EN CASO DE RECURSO.

Es el recurso judicial contra la Resolución de este Centro Directivo el que, si se interpone dentro del plazo legal, y si se acredita al registrador su interposición dentro de plazo legal, produce además el efecto registral de prorrogar la vigencia del asiento de presentación inicial.

Por lo que se refiere a la doctrina de este Centro Directivo sobre la prórroga del asiento de presentación, como proclama la Resolución 21 de febrero de 2018, «tanto la calificación negativa como la interposición del recurso comportan la

prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación y, por ende, la prórroga de los efectos de cierre y prioridad registral derivados de la práctica del asiento de presentación (cfr. artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria)». El mantenimiento de la vigencia del asiento de presentación del título recurrido produce un efecto de arrastre y subordinación sobre cualquier título que pretenda acceder al Registro con posterioridad y guarde relación, incompatibilidad o conexidad con aquél. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que «recurrida la calificación de un título presentado en el Registro, queda prorrogado el asiento de presentación del mismo y por ende se produce la prórroga de los asientos de presentación de los títulos posteriores contradictorios o conexos» (cfr. Resolución de 15 de junio de 2021).

En el caso que nos ocupa, la registradora entiende que cuando el artículo 327.11 de la Ley Hipotecaria dice en su último inciso que “en todo caso (para cancelar el asiento de presentación) será preciso que no conste al registrador interposición del recurso judicial a que se refiere el artículo siguiente”, tal afirmación únicamente puede entenderse referida al proceso iniciado para contender entre las partes sobre la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado”. En efecto, es el recurso judicial contra la Resolución de este Centro Directivo el que, si se interpone dentro del plazo legal, produce el efecto de evitar que dicha Resolución adquiera firmeza. Y precisamente por ello, si se acredita al registrador su interposición dentro de plazo legal, produce además el efecto registral de prorrogar la vigencia del asiento de presentación inicial, a fin de que la resolución judicial que finalmente recaiga, si fuera revocatoria de la Resolución impugnada, pueda obtener su adecuada inscripción registral al amparo del rango correspondiente al asiento de presentación inicial.

II.188. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Talavera de la Reina nº 2.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No procede extender asiento de presentación de un acta de manifestaciones en lugar de una escritura de venta.

De forma resumida, debe afirmarse que lo que, en el presente caso, debe ser aportado al Registro de la Propiedad es la escritura pública en la que se haya formalizado el contrato de compraventa con su correspondiente efecto traslativo. No es suficiente, a estos efectos, un acta de manifestaciones, pues ni constituye un título traslativo (artículo 2 de la Ley Hipotecaria), ni formalmente un acta de manifestaciones es documento idóneo para la inscripción (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), ni tampoco lo es una certificación catastral que, como se ha dicho, tiene una finalidad distinta.

II.189. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Getafe nº 2.

CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE LA SITUACIÓN CON-

CURSAL.

Procede cancelar la situación concursal del titular registral si se ha inscrito ya la transmisión de la finca.

Configurada la situación concursal como una situación que afecta, entre otras, a las facultades dispositivas del deudor puede llegarse a la conclusión, por parte de esta Dirección General, de que, hasta que no salga del patrimonio del concursado por enajenación de la misma cumpliendo los requisitos legales, no podrán extinguirse la referencia a la situación concursal en la que se encuentra el titular. Será en el momento de practicarse la inscripción de la transmisión o de expedirse certificación –una vez verificada la transmisión– y siempre que se hayan cumplido los requisitos legales (sean los requisitos del convenio, del plan de liquidación, o concurriendo autorización judicial cuando sea procedente, esto es, una vez cumplidos los requisitos legales según la fase concursal en que se encuentre el concursado) cuando puedan cancelarse la referencia a la situación concursal, o antes si se ordena así judicialmente.

II.190. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Madrid nº 39.****HERENCIA: DISPOSICIÓN TESTAMENTARIA EN FAVOR DE UN TUTOR.**

La interpretación del 753.2 del CC conduce a entender que la excepción favorece a cualquier pariente hasta el cuarto grado en línea colateral.

Según el referido artículo 753 del Código Civil, en su párrafo primero, «tampoco surtirá efecto la disposición testamentaria en favor de quien sea tutor o curador representativo del testador, salvo cuando se haya hecho después de la extinción de la tutela o curatela». Y, en su párrafo cuarto, se añade que «serán, sin embargo, válidas las disposiciones hechas en favor del tutor, curador o cuidador que sea pariente con derecho a suceder *ab intestato*». En cuanto a la excepción que a la prohibición establece el párrafo cuarto del mismo artículo 753, debe determinarse si –como afirma la recurrente– se aplica atendiendo a la vocación hereditaria, es decir a cualquier pariente hasta el cuarto grado en línea colateral, o –como sostiene la registradora– se refiere a la delación, de modo que ha de tratarse de uno de los parientes más próximos en grado que excluyen en el orden de suceder *ab intestato* a los de grado más remoto. La oscuridad interpretativa debe elucidarse en el sentido propuesto por la recurrente.

Por último, respecto de la exigencia de aprobación judicial de la gestión de la tutora nombrada heredera que invoca la registradora en su calificación, debe tenerse en cuenta que sobre la norma del artículo 251 de Código Civil, citado por aquella, prevalece la norma especial del último párrafo del artículo 753, que admite la validez de las disposiciones testamentarias hechas en favor del tutor o curador representativo incluido en el grado de parentesco a que se refiere, aun cuando sean ordenadas antes de la extinción de la tutela y no haya sido aprobada su gestión; todo ello sin perjuicio de la obligación de rendición de cuentas que a aquél impone el artí-

culo 292 del Código Civil.

II.191. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Almansa.

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

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

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

En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las alegaciones señalan no una posible invasión de las fincas de los alegantes, sino que, en realidad, la finca objeto del procedimiento corresponde a estos últimos, pero sin aportar principio de prueba alguna que sirva de apoyo a su oposición. El registrador ha de analizar las alegaciones realizadas por los colindantes, sin estar vinculado por ellas, salvo que vea indicio de controversia, que no puede resolver con su calificación registral, ni puede resolverla esta Dirección General en sede de recurso. La nota de calificación adolece absolutamente de falta motivación, limitándose a suspender la inscripción por estimar las alegaciones de los colindantes y adjuntar copia de las mismas, pero sin concretar qué razones o motivos le hacen dudar de la identidad de la finca y sin siquiera citar el precepto legal que sirve de fundamento a su negativa a la inscripción solicitada.

II.192. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Las Rozas nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN.

No cabe (como pretendía la recurrente en el caso debatido) que, en virtud de una mera instancia privada, se cancele una anotación de embargo.

En cualquier caso, independientemente de la procedencia o no del embargo decretado y anotado es doctrina reiterada de este Centro Directivo, conforme al párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Por esa razón, una anotación de embargo vigente, como es el caso, sólo puede cancelarse en virtud de un mandamiento expedido por el mismo organismo que decretó la anotación, o bien por resolución judicial firme que declare la inexactitud de la misma y ordene su cancelación. No cabe por tanto (como pretendía la recurrente en el caso debatido) que, en virtud de una mera instancia privada, se cancele una anotación de embargo, por lo que el defecto debe ser mantenido.

II.193. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Úbeda nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: CANCELACIÓN.

No cabe (como pretendía la recurrente en el caso debatido) que, en virtud de una mera instancia privada, se cancele una anotación de prohibición de disponer.

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Los argumentos del recurrente podrán ser invocados en el procedimiento administrativo ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria en el que se adoptó la prohibición de disponer cuya cancelación se solicita. Registralmente, sin embargo, el principio de titulación auténtica (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) exigen que la cancelación se ordene en virtud de resolución administrativa firme adoptada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria como titular de la anotación preventiva (al margen de otros supuestos de caducidad legal o cancelación por purga o ejecución de cargas anteriores que no concurren en este caso).

En definitiva, no es posible la cancelación de la anotación de prohibición de disponer practicada al amparo del artículo 170.6 de la Ley General Tributaria por simple solicitud del interesado basada en la discrepancia con la anotación practicada, siendo precisa la oportuna resolución al efecto dictada por la Administración Tributaria que la decretó, o bien, resolución judicial.

II.194. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Granadilla de Abona.****ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.**

La presentante no ha realizado de una forma completa la presentación, ni presencial ni telemáticamente, sino que ha seguido un procedimiento híbrido y completamente irregular.

La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de una instancia presentada telemáticamente por no corresponderse la vía telemática elegida con el documento de referencia.

Son dos, por tanto, la forma o manera de realizar la presentación o depósito de los datos requeridos por dicha Orden Ministerial, telemática o presencialmente en formato papel y, en ambos casos, con el modelo cumplimentado en la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. En el presente caso, la presentante no ha realizado de una forma completa la presentación, ni presencial ni telemáticamente, sino que ha seguido un procedimiento híbrido y completamente irregular, que impide al registrador el acceso al archivo.ZIP que permita calificar los datos declarados y su legalidad de acuerdo con el tipo de autorización concedida en su día a través del número de registro único de alquiler correspondiente a la finca referida.

II.195. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).**Registro de Almendralejo.****OBRA NUEVA: SEGURO DECENAL.**

No es exigible en este caso el seguro decenal. Pero, si su destino cambiara, y se pretendiera destinar alguno de los apartamentos a arrendamiento de vivienda (sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos) o transmitirlo antes del plazo de diez años, no podría practicarse la inscripción sin que se acredite la constitución del seguro decenal.

En el presente supuesto, la totalidad del edificio se describe como destinado a apartamentos de uso turístico; este destino se acredita con certificado emitido por el arquitecto y la arquitecta técnica responsables de la obra, licencia de primera ocupación o utilización de edificaciones, y documento de la Junta de Extremadura en el que se concede a la sociedad titular una subvención, con la condición de que el edificio quede afecto al menos durante un plazo de cinco años al destino de apartamentos turísticos. La titular registral de las fincas sobre las que se declara la terminación de la obra es una sociedad, que no puede destinar el edificio, ni ninguno de los apartamentos en los que se divide, a vivienda habitual para sí. Los usuarios finales, en este caso, son los huéspedes, que no adquieren ningún derecho real sobre el apartamento en el que se alojan, sino sólo un derecho a alojarse en él por el tiempo

pactado, por motivos vacacionales o turísticos; y por la propia naturaleza del arrendamiento (turístico), no pueden tampoco ubicar en ellos su residencia habitual, pues el arrendamiento turístico es necesariamente temporal, lo que excluye la finalidad de satisfacer la necesidad permanente de vivienda a que se refiere el artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. De todo ello resulta que los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos estructurales no pondrían en peligro la vivienda o residencia habitual de los usuarios; y, por tanto, no se da la finalidad de protección que justifica la exigencia del seguro decenal.

Ahora bien, si su destino cambiara, y se pretendiera destinar alguno de los apartamentos a arrendamiento de vivienda (sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos) o transmitirlo antes del plazo de diez años, no podría practicarse la inscripción sin que se acredite la constitución del seguro decenal por el tiempo que falte para el transcurso de dicho plazo, al menos, respecto de la vivienda arrendada o transmitida.

II.196. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Guadalajara nº 2.

RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Si la referencia catastral cuya correspondencia se afirma con la finca objeto de las operaciones registrales solicitadas consta asignada a otra finca e incorporada en su respectivo historial registral. Nos hallamos ante una inexactitud registral que (artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria) sólo puede salvarse si media el consentimiento del titular de la finca que ya tiene asignada esa referencia catastral.

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

En el caso que nos ocupa, los motivos en los que el registrador funda sus dudas de identidad se basan en la circunstancia de constar incorporada en el historial registral de finca distinta la misma referencia catastral que los interesados afirman como la correspondiente a su finca y cuya certificación catastral descriptiva y gráfica incorporan al título presentado a efectos de su inscripción, así como la distinta titularidad de la parcela catastral y no coincidencia de linderos.

La calificación registral gráfica implica dos operaciones registrales distintas: la de correspondencia y la de coordinación. La primera analiza la coherencia interna del título presentado en cuanto a la descripción de la finca. Esta operación consiste en la comparación de dos descripciones literarias, la que resulta del Registro y la actualizada del título, que incorpora la certificación catastral descriptiva y gráfica como

parte de su contenido, conforme al artículo 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. La segunda de las operaciones es el juicio de coordinación gráfica. Esta operación consiste en la comparación de recintos, la georreferenciación incorporada al título, respecto de la cual deberá declarar el otorgante a pregunta del notario, si coincide o no con la realidad física, conforme al artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, con la georreferenciación de la finca registral con valor auxiliar de calificación.

Aunque los linderos registrales son imprecisos, al hacerlo al norte, este y oeste con linderos personales, no ocurre así con el lindero sur, que tanto ahora como en el pasado viene constituido por un camino. Este es un dato que puede llevar a la convicción de que estamos frente a la misma porción de territorio, por lo que no puede considerarse ajustada a Derecho la afirmación de la calificación registral advirtiendo dudas de identidad. Tampoco constituye circunstancia impeditiva que permita apreciar la correspondencia entre finca y parcela la diferencia superficial existente entre ambas, pues, en todo caso, entra dentro del margen del 10% que contempla el referido artículo 45. En cuanto a la titularidad catastral de la parcela en cuestión (atribuida a persona distinta de la titular registral de la finca 2.146), éste no es un criterio definitivo para determinar que nos encontramos ante dos porciones distintas de territorio.

Sin embargo, en el presente caso, la referencia catastral cuya correspondencia se afirma con la finca objeto de las operaciones registrales solicitadas consta asignada a otra finca e incorporada en su respectivo historial registral. Nos hallamos ante una inexactitud registral que (artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria) sólo puede salvarse si media el consentimiento del titular de la finca que ya tiene asignada esa referencia catastral.

II.197. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Almería nº 5.

HERENCIA: SUSTITUCIÓN VULGAR.

Basta la manifestación basada en el libro de familia sobre la inexistencia de otros descendientes para determinar a los sustitutos.

A efectos registrales, que son los que contempla el Reglamento Hipotecario, no es suficiente la mera manifestación “para hacer constar la ineficacia del llamamiento sustitutorio”, por cuanto ambos párrafos se refieren a la “acreditación” del hecho. El Reglamento admite el acta de notoriedad tramitada conforme al Reglamento Notarial como medio adecuado para acreditar tal ineficacia, que cuando se trate de un “hecho”, es en este caso un hecho negativo. El supuesto más frecuente, e incluso típico, de “ineficacia del llamamiento sustitutorio” es precisamente la inexistencia de descendientes y que se trata de un hecho que es susceptible de acreditarse por medio de acta de notoriedad tramitada conforme al Reglamento Notarial, por la vía del artículo 209. El acta de notoriedad no es el medio exclusivo para acreditar la ineficacia del llamamiento sustitutorio, puesto que el artículo 82 establece que “podrá

determinarse” por ella (párrafo tercero) y que “también será título suficiente” (párrafo cuarto), por lo que también existen otros medios de acreditación, tal como ha señalado este Centro Directivo, y concretamente, aparte del testamento del heredero sustituido (...) existe en todo caso la posibilidad de obtener la declaración de herederos abintestato del propio sustituto.

No debe confundirse lo anteriormente expuesto con lo afirmado por este Centro Directivo cuando comparecen sustitutos descendientes, siendo efectivo el llamamiento sustitutorio, en cuyo caso no es necesario acreditar que no haya más descendientes.

En el presente caso, el llamamiento a los sustitutos descendientes es genérico y no nominativo. El registrador entiende que no basta la acreditación mediante el libro de familia de los descendientes por cuanto cabe que tenga otros, y que no cabe la manifestación de la falta de otros descendientes sustitutos, no ya hecha por los herederos, sino tan siquiera del propio renunciante. En el concreto supuesto, ciertamente, uno de los herederos instituidos ha renunciado a la herencia, pero también es cierto que existe una cláusula que ordena su sustitución para este caso, y el heredero renunciante ha acreditado con el libro de familia quiénes son sus hijos, los cuales intervienen en la escritura junto con él y los restantes herederos llamados, quienes otorgan y consienten en la identificación de tales sustitutos. Por tanto, no solo es la acreditación del libro de familia la que se presenta, sino también la corroboración del renunciante sobre sus hijos y la de los sustitutos y de los llamados a la sucesión, lo que debe bastar para acreditar quiénes son los sustitutos vulgares del renunciante.

II.198. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de Adeje.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.

Es requisito esencial para poder practicar una anotación preventiva.

La nota de calificación debe confirmarse. La Ley Hipotecaria es clara al respecto al exigir el cumplimiento de tracto sucesivo, manifestación registral del principio constitucional de tutela judicial efectiva, también en los documentos judiciales. Doctrina reiteradísima por este Centro directivo (véase Resolución de 6 de septiembre de 2022 y las citadas en ella). Es fundamental que el titular registral sea parte en el procedimiento.

II.199. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2026. (BOE DE 17 DE JUNIO DE 2026).

Registro de San Javier nº 2.

DOCUMENTO PÚBLICO EXTRANJERO: PRINCIPIO DE EQUIVALENCIA.

No es inscribible un documento extranjero si no existe una mínima equivalencia de trámites con los del derecho español.

Este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que del artículo 36 del Reglamento Hipotecario, y de la doctrina de este Centro Directivo, resulta que un documento extranjero solo es equivalente al documento español cuando concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público. Conforme al artículo 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, la equivalencia tiene lugar sólo si se cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas.

Cierto es que este Centro Directivo tiene declarado que el llamado principio de equivalencia de formas no exige la identidad de las misma, pero aquí falta la más mínima equivalencia con los mínimos estándares que la legislación hipotecaria exige a una escritura pública española para poder acceder al registro. Estándares que implican y exigen -como mínimo- la correcta identificación de las partes; la acreditación de los medios de pago, en aplicación del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, pues la consecuencia de incumplir esta exigencia legal es el cierre registral; la consignación del número de identificación fiscal (si bien cabrá acreditarlo a posteriori de forma que no ofrezca la más mínima duda de pertenencia y atribución al interesado). Por no hablar del juicio de capacidad de los que lo suscriban o lo otorguen, y que aquí es por completo inexistente (cfr. Resoluciones de este Centro de 6 de marzo de 2020 y 12 de enero de 2023). Tiene por tanto razón el registrador cuando afirma en su calificación: «El Notario búlgaro certifica las firmas de dichos señores y que el contenido del mismo le ha sido presentado por la nombrada Doña D. P. C., si bien eso no le atribuye la condición de documento público para su inscripción en el Registro».

III.

***SEMINARIOS DE
CATALUÑA***

Jaime Pereda Ríos
en colaboración con Óscar G. Vázquez Asenjo

III.1. FIRMA ELECTRÓNICA RECONOCIDA, CUALIFICADA O FIRMA DEL REGISTRADOR. SEMINARIO 14 DE MAYO DE 2026. POR ÓSCAR G. VÁZQUEZ ASEÑO.**Art. 241.1 LH:**

“Las resoluciones registrales, las certificaciones registrales, diligencias de cierre del diario y en general cualquier documento que deba ser firmado por el registrador, así como los asientos electrónicos, se firmaran con su firma electrónica cualificada.”

Esta firma garantiza la autoría del documento registral, no del mismo modo que lo hacía la firma autógrafa en papel sino con garantías muy superiores. No es el propio autor quien garantiza su propia autoría, identidad y condición con respecto al documento que firma, sino que quien manifiesta dicha garantía individualmente para cada documento firmado es una Entidad de Certificación, la cual además de garantizar todos los atributos propios de la firma electrónica (autenticidad, integridad, no repudio, etc.,) da fe de la hora exacta del día exacto en que dicha firma es puesta y utilizada.

Teniendo en cuenta que la firma electrónica no da fe del contenido del documento firmado, de eso da fe el firmante del documento, sino de las circunstancias vistas en el párrafo anterior, se podría sostener que la firma electrónica reconocida, cualificada o la firma del Registrador es la que este debe utilizar para firmar el contenido jurídico del Registro de la Propiedad, es decir la documentación no reiterativa, mientras que la firma de procedimiento o firma del Registro solo ha de ser utilizada para firmar la documentación no jurídica, es decir la documentación repetitiva, los datos del Registro de la Propiedad.

La firma electrónica del Registrador garantiza la realidad, integridad, no repudio, día, fecha y hora en que la firma fue realizada (cuestiones estas a las cuales, lógicamente, un sistema tradicional de registro no puede atender), pero es la condición propia del Registrador de la Propiedad firmante la que determina su responsabilidad por las declaraciones jurídicas que el mismo realiza en los asientos que practica en el folio registral o en la certificación que de publicidad a su contenido.

Dado el carácter jurídico de lo firmado por el Registrador, es perfectamente posible, y así se apunta (es cierto que sin llegar a desarrollarlo) por la ley de reforma 11/2023 de 24 de mayo, que este tipo de información pueda interoperar a nivel jurídico, es decir produciendo consecuencias legales concretas y no solo recabando información, a través de herramientas concretas como pueden ser los hipervínculos en los asientos y la introducción de legajos o libros auxiliares electrónicos.

III.1. SIGNATURA ELECTRÒNICA RECONEGUDA, QUALIFICADA O SIGNATURA DEL REGISTRADOR. SEMINARI 14 DE MAIG DE 2026. PER ÓSCAR G. VÁZQUEZ ASENJO

Art. 241.1 LH:

“Les resolucions registrals, les certificacions registrals, diligències de tancament del diari i en general qualsevol document que hagi de ser signat pel registrador, així com els assentaments electrònics, se signaran amb la seva signatura electrònica qualificada.”

Aquesta signatura garanteix l'autoria del document registral, no de la mateixa manera que ho feia la signatura autògrafa en paper sinó amb garanties molt superiors. No és el mateix autor qui garanteix la seva pròpia autoria, identitat i condició respecte del document que signa, sinó que qui manifesta aquesta garantia individualment per a cada document signat és una Entitat de Certificació, la qual, a més de garantir tots els atributs propis de la signatura electrònica (autenticitat, integritat, no-repudi, etc.), dona fe de l'hora exacta del dia concret en què aquesta signatura és incorporada i utilitzada.

Tenint en compte que la signatura electrònica no dona fe del contingut del document signat, d'això dona fe el signant del document, sinó de les circumstàncies vistes en el paràgraf anterior, es podria sostenir que la signatura electrònica reconeguda, qualificada o la signatura del Registrador és la que aquest ha d'utilitzar per signar el contingut jurídic del Registre de la Propietat, és a dir la documentació no reiterativa, mentre que la signatura de procediment o signatura del Registre només ha de ser utilitzada per signar la documentació no jurídica, és a dir la documentació repetitiva, les dades del Registre de la Propietat.

La signatura electrònica del Registrador garanteix la realitat, integritat, no-repudi, dia, data i hora en què la signatura va ser realitzada (qüestions aquestes a les quals, lògicament, un sistema tradicional de registre no pot atendre), però és la condició pròpia del Registrador de la Propietat signant la que determina la seva responsabilitat per les declaracions jurídiques que aquest realitza en els assentaments que practica en el foli registral o en la certificació que doni publicitat al seu contingut.

Atès el caràcter jurídic d'allò signat pel Registrador, és perfectament possible, i així s'apunta (és cert que sense arribar a desenvolupar-lo) per la llei de reforma 11/2023 de 24 de maig, que aquest tipus d'informació pugui interoperar a nivell jurídic, és a dir produint conseqüències legals concretes i no només recaptant informació, a través d'eines concretes com poden ser els hipervincles en els assentaments i la introducció de lligalls o llibres auxiliars electrònics.

IV.

***NOVEDADES
LEGISLATIVAS***

- IV.1. **Resolución de 22 de abril de 2026**, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca concurso ordinario n.º 324, para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. (BOE 04/05/2026)
- IV.2. **Resolución de 22 de abril de 2026**, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Gestión Adecuada de Conflictos, del Departamento de Justicia y Calidad Democrática, por la que se convoca concurso ordinario n.º 324, para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. (BOE 04/05/2026)
- IV.3. **Resolución JUS/1293/2026, de 22 de abril**, por la que se convoca el concurso ordinario núm. 324 para proveer registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles vacantes. (DOGC 04/05/2026)
- IV.3. **Resolució JUS/1293/2026, de 22 d'abril**, per la qual es convoca el concurs ordinari núm. 324 per proveir registres de la propietat, mercantils i de béns mobles vacants. (DOGC 04/05/2026)
- IV.4. **Decreto ley 6/2026, de 5 de mayo**, de medidas urgentes en el ámbito urbanístico y de la contratación en relación con los municipios rurales. (DOGC 07/05/2026)
- IV.4. **Decret llei 6/2026, de 5 de maig**, de mesures urgents en l'àmbit urbanístic i de la contractació en relació amb els municipis rurals. (DOGC 07/05/2026)
- IV.5. **Resolución de 26 de mayo de 2026**, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 324 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 22 de abril de 2026, y se dispone su comunicación a las Comunidades Autónomas para que se proceda a los nombramientos. (BOE 05/06/2026)
- IV.6. **Resolución de 26 de mayo de 2026**, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Gestión Adecuada de Conflictos, 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 324, convocado por Resolución de 22 de abril de 2026. (BOE 05/06/2026)
- IV.7. **Resolución JUS/1713/2026, de 26 de mayo**, por la que se resuelve el concurso para la provisión de registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles número 324 convocado por la Resolución JUS/1293/2026, de 22 de abril. (DOGC 05/06/2026)
- IV.7. **Resolució JUS/1713/2026, de 26 de maig**, per la qual es resol el concurs per a la provisió de registres de la propietat, mercantils i de béns mobles nú-

mero 324 convocat per la Resolució JUS/1293/2026, de 22 d'abril. (DOGC 05/06/2026)

- IV.8. **Recurso de inconstitucionalidad n.º 2415-2026**, contra los artículos 2.2, 3.8, 5.5, 5.6, 5.8, 5.9, 5.14, 5.15 y 8.1 de la Ley de Cataluña 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo. (BOE 16/06/2026)
- IV.8. **Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2415-2026**, contra els articles 2.2, 3.8, 5.5, 5.6, 5.8, 5.9, 5.14, 5.15 i 8.1 de la Llei de Catalunya 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme. (DOGC 16/06/2026)

