

**RESOLUCIONES
DE LA DIRECCIÓN GENERAL**

RESUMEN DE RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

Coordinado por Juan José Jurado Jurado

Registro de la Propiedad

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 3-6-2025
BOE 1-7-2025
Registro de la Propiedad de Villena.

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

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

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

En el caso que nos ocupa el derecho de superficie se constituye íntegramente sobre tres fincas registrales (25.558, 25.575 y 25.576) y sobre parte de las registrales 3.002, 5.087, 15.881 y 25.564. Las tres primeras, junto con la registral 3.002 forman parte de la parcela 37 del polígono 28. Y las tres restantes se corresponden con la parcela 11 del mismo polígono. La delimitación de la porción de finca sobre la que se constituye el derecho de superficie se encuentra determinada en el título con la incorporación de plano georreferenciado y un listado de coordenadas de

los que resulta la ubicación de la porción sobre la que se constituye el derecho, si bien, referido a la totalidad de las parcelas catastrales citadas, dada la correspondencia parcial de las referidas fincas en la forma que se ha expuesto. En principio, ello se haría con pleno respeto al principio de especialidad registral, bastando la constancia del mero listado de coordenadas, sin necesidad de ser aportada tal georreferenciación en un concreto formato GML ni que la misma venga suscrita por técnico; dicho plano georreferenciado parte del título público presentado a inscripción, cumpliendo, por tanto, con las exigencias del principio de titulación pública.

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

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

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

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

Resolución de 3-6-2025

BOE 1-7-2025

Registro de la Propiedad de Villena.

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

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

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

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

Como señala la registradora en su informe, tales fincas no tienen incorporada su referencia catastral y que la manifestación de correspondencia que se efectúa en el título no puede determinar por sí sola la incorporación de la refe-

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

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

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

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

Resolución de 3-6-2025
BOE 1-7-2025
Registro de la Propiedad de Villena.

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

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

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

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

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

En base a lo anterior, debemos señalar que la registral 23.405 consta con una cabida inscrita de 165.288 metros cuadrados, constituyéndose el derecho de superficie sobre una porción de la misma de 171.654 metros cuadrados, que se corresponden, según el plano georreferenciado que se incorpora al título, íntegramente con la parcela 28 del polígono 28 y parcialmente con la parcela 27 del mismo polígono, hallándose separadas ambas parcelas por un barranco, según resulta de la cartografía catastral. Es evidente que resulta contradictorio con la

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

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

Resolución de 6-6-2025

BOE 1-7-2025

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 2.

HERENCIA: PARTICIÓN CON INTERVENCIÓN DE UN DEFENSOR JUDICIAL.

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

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

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

Resolución de 6-6-2025

BOE 1-7-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 39.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL.

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

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

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

Resolución de 3-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro de la Propiedad de Villena.

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

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

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

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

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

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

Constando en el Registro la extensión superficial de una finca y cuando a juicio del registrador no queda acreditada la correspondencia de la finca con la parcela catastral cuya correspondencia se afirma en el título (cfr. Resoluciones de 18 de octubre y 12 de noviembre de 2012 y 21 de enero de 2014), el intento de constituir el derecho de superficie sobre una porción de territorio superior a la

consignada en la descripción literaria de la finca sobre la que se constituye supondría el intento de aplicar el folio de la finca a una porción de territorio colindante a la misma no comprendida en el referido folio, además de implicar una extralimitación de la futura edificación ejecutada en ejercicio del derecho constituido, que es precisamente lo que se quiere evitar mediante la incorporación de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación en las declaraciones de obra nueva, conforme a lo indicado en los anteriores fundamentos.

Resolución de 3-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro de la Propiedad de Villena.

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

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

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

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

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

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

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

Resolución de 3-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro de la Propiedad de Villena.

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

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

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

En el caso que nos ocupa la delimitación de la porción de finca sobre la que se constituye el derecho de superficie se encuentra claramente determinada en el título con la incorporación de plano georreferenciado y un listado de coordenadas de los que resulta la ubicación de la porción sobre la que se constituye el derecho,

con pleno respeto al principio de especialidad registral, bastando la constancia del mero listado de coordenadas, sin necesidad de ser aportada tal georreferenciación en un concreto formato GML ni que la misma venga suscrita por técnico.

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

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

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

Resolución de 4-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro de la Propiedad de Parla, número 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SENTENCIA: REQUISITOS.

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

La Sentencia del Tribunal Supremo número 828/2008, de 22 de septiembre, afirma: «La anotación preventiva de demanda (artículo 42.1.º LH) tiene por objeto el dar a conocer, mediante la publicidad de que gozan los asientos registrales, la existencia de un proceso pendiente que pueda afectar a algún derecho real que

con anterioridad haya accedido al Registro, todo ello con la finalidad de evitar que la realización de ulteriores actos o negocios sobre dicho derecho puedan desembocar en el traspaso de su titularidad a un tercero en quien concurren todas las exigencias de los principios de buena fe (art. 34 LH) y legitimación (art. 38 LH) registrales, con la consiguiente producción de los radicales efectos de irreivindicabilidad anudados a tal posición jurídica».

Este Centro Directivo considera que el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria incluye en su ámbito de aplicación todas aquellas demandas que, de prosperar, producirían una alteración de la situación jurídica que el Registro publica. Y la práctica judicial, amparada por las Resoluciones de este Centro Directivo, ha conferido una amplitud notable a los supuestos en que procede la anotación preventiva de demanda, yendo mucho más allá de los supuestos en que se ejercitan acciones de propiedad o pretensiones que afecten al nacimiento, desarrollo o extinción de derechos reales inmobiliarios.

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

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

Resolución de 4-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz.

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

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

Debe tenerse en cuenta que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que el plazo para calificar e inscribir es de 15 días, computados desde el asiento de presentación. Ciertamente, existen supuestos en los que dicho plazo puede prorrogarse, como el supuesto de que no se acredite la liquidación del tributo correspondiente, o la existencia de títulos previos pendientes de despacho. En ese caso,

deben expresarse en la nota de calificación todas las vicisitudes por las que ha atravesado el procedimiento registral, que hayan podido retrasar la calificación. Por otro lado, la emisión de una calificación negativa fuera de plazo, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 25 de abril de 2016, no determina la nulidad de la misma. En la parte relativa a la defensa de la nota, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 1 de octubre de 2024, no puede el registrador añadir nuevos defectos a los incluidos en la nota de calificación negativa ni alterar sustancialmente su fundamentación o formulación básica, sino desarrollar los fundamentos expresados en la calificación y, en su caso, rebatir la argumentación del recurrente en el desarrollo de esos fundamentos. En el presente caso el registrador se ha limitado a defender la nota de calificación, obviando la parte procedimental del informe.

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

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

Resolución de 4-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro de la Propiedad de Eivissa, número 4.

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

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

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

En el supuesto del presente expediente, habida cuenta de la antigüedad del título previo, que expresa la superficie de la finca en una medida aproximada y, que, según explica la notaría autorizante del título inmatriculador, delimita los linderos por mera referencia a los puntos de la misma situados más al norte, sur, este y oeste, así como de la posterior tramitación de una modificación catastral para adecuar la descripción de la finca, tal y como consta en el título inmatriculador, a la realidad física, la calificación registral negativa, basada exclusivamente en la discrepancia entre el título previo y el inmatriculador, no puede confirmarse.

Resolución de 5-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro de la Propiedad de Cáceres, número 2.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO: PRESUPUESTO.

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

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

Esta Dirección General ha admitido que existe interrupción del tracto no sólo cuando falta uno de los eslabones del tracto sucesivo, sino también cuando, para pasar del último eslabón registral al actual, existe una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que subsanaría tal falta de tracto, circunstancia

que el propio notario autorizante debería reflejar como justificación para la tramitación de este expediente.

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

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

Resolución de 5-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 2.

DERECHO BALEAR: PACTO DE DEFINICIÓN.

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

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

El artículo 38 de la misma, aplicable a Mallorca y Menorca, regula el pacto sucesorio de definición en virtud del cual los descendientes legitimarios pueden pactar la renuncia a la legítima o por más de la legítima en la sucesión de sus ascendientes, en consideración a alguna donación, atribución o compensación que, de estos, o de su heredero contractual o de otros ascendientes, reciban o hayan recibido con anterioridad (artículo 38 de la citada Ley balear 8/2022). La jurisprudencia ha puesto de manifiesto su carácter oneroso, inherente al negocio comple-

jo. Dos son los elementos condicionados entre sí que integran necesariamente el pacto de definición: la atribución patrimonial y la renuncia a la legítima futura, elementos, además, que se verifican el uno en función del otro, como señala la citada sentencia número 3/2001, de 20 de diciembre.

Así las cosas, puede mantenerse que si tiene lugar la revocación del pacto de definición al amparo del artículo 42 de la Ley balear 8/2022, atendida la naturaleza compleja de dicho pacto sucesorio, se está dejando sin efecto también la atribución patrimonial que precisamente se llevó a cabo en consideración a dicho pacto al estar ambas cosas ligadas una con la otra y por lo tanto los bienes que fueron objeto de donación tienen que ser restituidos a la parte donante, y ello con independencia de las repercusiones fiscales —que no procede analizar en aquí— de este nuevo negocio jurídico, distinto del pacto sucesorio, que se está formalizando.

Resolución de 5-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 6.

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

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

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

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

Y, en cuanto al segundo defecto, poco cabe añadir a lo expresado en la calificación respecto de la intervención de la contadora-partidora, excediendo su inter-

vencción en este supuesto —claramente— de la función y cometido del contador-partidor («contar y partir»); por la simple razón que no se trata de una operación particional, ni necesaria, ni preparatoria para la partición de la herencia, sino que se trata de un acto totalmente ajeno a la partición.

Resolución de 6-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María, número 1.

VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: ART. 1320 CC.

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

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

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

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

«Habitual» no equivale a «permanente» pero denota un alto grado de continuación temporal. En el Código Civil, la expresión «vivienda habitual» se utiliza para referirse a aquella vivienda en la que una persona tenga su residencia (artículo 1.406.4.º). Pero la falta en nuestra legislación civil de un concepto de vivienda habitual de la familia tiene como consecuencia práctica que la cuestión se suscite más de una vez en contiendas judiciales que versan sobre la aplicación del artículo 1320. En la sociedad actual hay familias que tienen varias residencias y las ocupan

alternativamente durante el año, en períodos más o menos largos; en otras ocasiones, uno de los miembros de la pareja, o ambos, pasan largas temporadas fuera del hogar familiar, frecuentemente por motivos de trabajo; pero también puede faltar la cohabitación en un solo hogar familiar por algún motivo de salud que implique el necesario ingreso de un cónyuge en algún centro médico o de cuidados especiales; e incluso no es descartable la existencia de relaciones conyugales a distancia, con domicilios que se mantienen separados.

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

Resolución de 6-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María, número 4.

TÍTULO FORMAL: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE

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

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

una relación jurídica preexistente que hace innecesaria la existencia del proceso que queda así sin objeto. Consecuentemente, y de acuerdo con los principios de nuestro ordenamiento, la alteración del contenido del Registro de la Propiedad requiere que el acuerdo alcanzado entre las partes se documente adecuadamente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), a fin de poder provocar el efecto acordado entre las partes (artículos 40, 76 y 82 de la Ley Hipotecaria).

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

Resolución de 10-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro de la Propiedad de Cangas.

LEGISLACIÓN DE MONTES: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

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

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

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

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

Resolución de 12-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, número 1.

SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS: LICENCIA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.

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

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

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

nistración municipal en ejercicio de sus competencias en materia de disciplina y policía urbanística y, en último extremo, a la jurisdicción administrativa.

En definitiva, como señala la Resolución de 3 de julio de 2015, no es que no sea admisible la adquisición de licencias por silencio administrativo positivo al amparo de una legislación que lo contemple, sino que se necesita una manifestación expresa, en este caso del Ayuntamiento, relativa al hecho de que las facultades adquiridas no son contrarias a la ordenación urbanística aplicable para que el registrador pueda acceder a la inscripción de la segregación. Por tanto, con independencia de la admisibilidad del silencio positivo en los actos de división o segregación de fincas —cfr. artículo 11.4 del texto refundido de la Ley de Suelo tras la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre—, el legislador básico estatal determina la imposibilidad de entender adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística y que la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística —cfr. artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo—, constituyendo un presupuesto esencial para la inscripción en el Registro de la Propiedad que se justifique al registrador la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta conforme a la legislación que le sea aplicable.

Resolución de 12-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro de la Propiedad de Villena.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DOMINIO PÚBLICO.

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

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

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

Ciertamente, la incidencia del acto de clasificación de una vía pecuaria sobre los dominios particulares que colindan con la misma se realiza a través de su deslinde administrativo, conforme al artículo 8.1 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, que

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

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

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

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

Por tanto, sin perjuicio de la calificación registral de las circunstancias determinadas de cada caso, procede clarificar las distintas situaciones en que puede encontrarse la finca registral que linda con dominio público en la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para cohonestar la aplicación de los principios de protección del dominio público del artículo 132 de la Constitución con los de seguridad jurídica y prohibición de la indefensión de los artículos

9.3 y 24.2 de la Constitución. a) respecto a fincas colindantes con dominio público deslindado y georreferenciado: el registrador protegerá con su calificación registral cualquier usurpación del dominio público, mediante la aplicación informática homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el registrador denegará la tramitación del expediente del artículo 199. b) respecto a las fincas colindantes con dominio público, cuyo deslinde no consta en el Registro de la Propiedad, el registrador tramitará el expediente, pudiendo darse dos situaciones: i) que el expediente de dominio esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota 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, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 3 de julio, citada. ii) que el expediente de deslinde no esté iniciado: en este caso, para que la oposición de la Administración pueda ser estimada por el registrador, deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión, tras la recepción de la notificación del Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada, solicitando la práctica de la nota marginal de constancia del inicio del expediente de deslinde abreviado, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 3 de julio. Si dicha resolución no pudiera ser dictada dentro de los 20 días de plazo para alegar, que expresa el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la Administración podrá solicitar una prórroga del plazo, por igual duración, para que pueda presentarse la solicitud. iii) si la Administración no pudiera aportar la resolución dentro del plazo de alegaciones, o el de su prórroga, podrá hacer constar por nota al margen de la última inscripción de dominio la clasificación ambiental, urbanística o administrativa del suelo en el que se ubica la finca registral, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, siempre que identifique la porción de dominio público afectada y acredite que la resolución de clasificación se ha notificado al titular registral de la finca. Con dicha nota marginal se puede advertir la posible afección al dominio público y al posible expediente de deslinde de todo o parte del suelo de la finca registral, hasta que se inicie el mismo, pero sin paralizar el tráfico jurídico de la finca y sin perjuicio de las acciones judiciales que competan al titular registral en la defensa de su derecho.

Resolución de 13-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro de la Propiedad de Vitoria, número 5.

HIPOTECA: PACTOS INSCRIBIBLES.

Se analizan diferentes pactos y su inscribibilidad.

En cuanto a la cláusula decimoséptima, se suspende la inscripción de lo que hace referencia a los domicilios, la forma que entre las partes se entenderán he-

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

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

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

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

Resolución de 13-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro de la Propiedad de Murcia, número 6.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

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

De los estatutos de la comunidad en que se ubica la vivienda: el artículo 6.11 establece que: «Los propietarios de las viviendas habrán de destinarlas exclusivamente a uso residencial, permanente o temporal. Queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial». Y el artículo 15.1 determina que: «Los Inmuebles de que consta esta Comunidad, habrán de dedicarse exclusivamente a su uso como tal y de acuerdo con la Legislación vigente en cada momento sobre la materia. 15.2 Queda prohibido por tanto a sus propietarios u ocupantes desarrollar en ellos actividades que supongan alteración de dicho destino (...) Queda prohibido el uso total o parcial de cualquiera de las unidades o porciones de las que integran la Comunidad, para el ejercicio de cualquier actividad comercial, incluyendo negocios de hostelería y restauración».

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

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

La conclusión que se sigue de lo expuesto conduce a la ineludible aplicación del artículo 9.2.5.º del Real Decreto 1312/2024, que exige, para la obtención del

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

Resolución de 13-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 9.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

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

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

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

La conclusión que se sigue de lo expuesto conduce a la ineludible aplicación del artículo 9.2.5.º del Real Decreto 1312/2024, que exige, para la obtención del número de Registro: «Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como

la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable (...) y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal».

Resolución de 17-6-2025

BOE 8-7-2025

Registro de la Propiedad de Lepe.

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

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

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

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

Resolución de 18-6-2025

BOE 8-7-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 9.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

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

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

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

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

pre de carácter restrictivo, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto.

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

Resolución de 18-6-2025

BOE 8-7-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 9.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

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

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

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

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

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

Resolución de 18-6-2025

BOE 8-7-2025

Registro de la Propiedad de Viveiro.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: COINCIDENCIA CON LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA.

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

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

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

Estando el defecto alegado por el registrador en esa segunda operación, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 8 de noviembre de 2019, si el

registrador rechaza la inmatriculación por falta de identidad entre la finca descrita en el título inmatriculador y en el Catastro, ha de razonar adecuadamente su criterio, detallando los extremos concretos en que aprecia la falta de identidad. El registrador razona esa falta de identidad al declarar en la nota de calificación: «La identidad descriptiva entre título inmatriculador y Certificación Catastral Descriptiva y grafica debe ser idéntica a efectos de inmatriculación, lo que no se cumple en el presente caso) ya que se describe con una superficie y linderos que difiere de la que resulta de la Certificación Catastral descriptiva y grafica que se acompaña». Y, efectivamente, no puede inmatricularse una finca, cuando se declara que la misma es parte de una parcela catastral, cuya georreferenciación completa es la que se incorpora al título.

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

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

Resolución de 18-6-2025

BOE 8-7-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 4.

REQUISITOS FISCALES: PLUSVALÍA MUNICIPAL.

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

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

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

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

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

Resolución de 19-6-2025

BOE 8-7-2025

Registro de la Propiedad de Valencia, número 10.

HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN Y LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE.

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

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

No obstante, más que en la doble transmisión de bienes, que la sentencia del Pleno excluye, sería mejor profundizar en que los transmisarios adquieren

la herencia del primer causante porque son herederos del transmitente y sólo en cuanto lo son y en la forma y proporción en que lo son, para lo cual es inevitable considerar en qué términos los ha llamado el transmitente por vía de testamento o la ley en caso de vocación abintestato o forzosa, según los supuestos.

Por otra parte, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo en las citadas Resoluciones de 22 de enero, 25 de abril, 5 de julio y 28 de septiembre de 2018, 5 y 11 de abril y 6 de junio de 2019, 3 de febrero y 26 de mayo de 2021, 7 de marzo de 2022, 19 de abril y 4 de diciembre de 2023 y 29 de enero de 2024, sin que ello suponga una ruptura de la doctrina fijada por el Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013, que se limita a explicar que el «*ius delationis*» no se fragmenta o se divide en dos sucesiones, y confirmada como tal dicha premisa, debe entenderse en el ámbito práctico que, una vez aceptada la herencia del primer o de los primeros causantes por parte del transmisario, éste pasará a formar parte subjetiva de la comunidad hereditaria, ostentando un derecho abstracto sobre un conjunto de bienes, derechos y deudas precedentes de los indicados finados. Y concluye que cualquier operación tendente a la partición de la herencia a la que esté llamado el transmitente debe ser otorgada por todos los interesados en su sucesión. En los términos expresados en dichas Resoluciones, serán los cotitulares de esta masa los que deban verificar estas operaciones, dentro de los cuales deben tenerse en consideración los designados como herederos y de forma indudable sus legitimarios, ya hayan sido beneficiados como tales a título de herencia, legado o donación. Sin duda, el llamado como heredero por el transmitente —o por la Ley— está sujeto a las limitaciones legales o cargas en que consisten las legítimas. Por todo ello, concluyó este Centro Directivo que en la partición de la herencia del primer causante era necesaria la intervención del legitimario del transmitente.

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

Resolución de 19-6-2025

BOE 8-7-2025

Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, número 6.

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN ELEMENTO PRIVATIVO.

Aun cuando, en el presente caso, la modificación en la descripción de un elemento privativo con incremento de su superficie privativa a costa de los elementos comunes de la división horizontal cuenta con el acuerdo unánime de la junta

de propietarios (siquiera sea suplida la voluntad de uno de ellos por resolución judicial), lo cierto es que la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal deberá ser formalizada por los representantes de la comunidad de propietarios.

Atendiendo a los hechos referidos y a la documentación objeto de la calificación impugnada, no puede confirmarse el criterio de la registradora por el que considera necesario expresar la causa que permita al titular de la finca referida construir una planta más sobre la azotea del edificio en que se ubica y hacer suya la planta resultante. Como resulta de las escrituras y acta calificadas —y reconoce la propia registradora—, se solicita la inscripción de la rectificación de la descripción de uno de los elementos privativos que integran el edificio en régimen de propiedad horizontal no porque se haya realizado una construcción posterior a la constitución de dicho régimen, sino porque se debe rectificar una descripción registral que no se corresponde con la realidad existente desde la inicial construcción del edificio del que dicha finca forma parte, de modo que la descripción que ahora se expresa fue la que debió constar al declararse la obra nueva y constituirse el régimen de propiedad horizontal. No obstante, debe confirmarse el defecto expresado por la registradora relativo a la falta de intervención del presidente de la comunidad de propietarios, sin que sea suficiente la rectificación de la descripción del elemento privativo formalizada únicamente por los propietarios de este.

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

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

Resolución de 17-6-2025

BOE 9-7-2025

Registro de la Propiedad de Casas-Ibáñez.

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

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

Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no

haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

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

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

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

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

exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Resolución de 17-6-2025

BOE 9-7-2025

Registro de la Propiedad de Murcia, número 6.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

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

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

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

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

Considera el registrador que para la inscripción de la adjudicación sin cancelar la carga posterior se necesita solicitud expresa del interesado, lo que ahora no

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

Resolución de 17-6-2025

BOE 9-7-2025

Registro de la Propiedad de Cuenca.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: ELEMENTO DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

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

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

se asienta el edificio en propiedad horizontal es un requisito formal ineludible en todos los supuestos de inmatriculación de finca en el Registro de la Propiedad, con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria y urbanística.

Resolución de 18-6-2025

BOE 9-7-2025

Registro de la Propiedad de Parla, número 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: TRACTO SUCESIVO.

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

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

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

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente. Comienza el Tribunal reconociendo que, con carácter general, el registrador debe «verificar que la titular registral o, caso de haber fallecido, sus herederos (quienes según la información registral son titulares de derechos afectados por la sentencia objeto de inscripción), han tenido posibilidad

de ser parte». A la vista de la señalada sentencia, este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: — que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. — que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el caso de este expediente, a la vista de la documentación presentada, no puede establecerse la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, ni la forma en que, en su caso, se hayan producido las notificaciones. Por lo tanto, el defecto, en este punto, debe así mismo confirmarse.

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

Resolución de 19-6-2025

BOE 9-7-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 47.

COMUNIDAD DE BIENES: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO SOBRE BIEN GANANCIAL.

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

Respecto de la naturaleza jurídica de la extinción de comunidad, hay un sector doctrinal que defiende el carácter meramente especificativo de derechos de tal acto, que no implica un título de transferencia inmobiliaria. Por otra parte, distinto sector doctrinal defiende el carácter traslativo de la disolución. Esta Dirección

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

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

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

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

Resolución de 19-6-2025

BOE 9-7-2025

Registro de la Propiedad de Gandía, número 4.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

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

Para resolver el presente recurso, debemos partir, del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 8 de las normas estatutarias, que dispone: «los sesenta y seis apartamentos existentes en el edificio será destinados exclusi-

vamente a vivienda, sin que pueda por tanto instalarse en ninguno de ellos, ni en parte del mismo industrias, comercios ni, en suma, ejercer ninguna actividad o profesión su titular o cualquier persona que pudiera ocuparlo». Por consiguiente, únicamente se permitiría el uso de vivienda, tanto para los propietarios como los arrendatarios; concepto, el de arrendamiento de vivienda, por lo demás claramente definido en el artículo 2.1 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos: «Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario».

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

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

Resolución de 20-6-2025

BOE 9-7-2025

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 11.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REGISTRO INCOMPETENTE.

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

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

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

Resolución de 23-6-2025

BOE 24-7-2025

Registro de la Propiedad Madrid, número 19.

URBANISMO: EXPROPIACIÓN EN PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN.

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

El artículo 108 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, regula el desarrollo del sistema de compensación como instrumento de ejecución urbanística. Este artículo prevé (apartado 3.b) que «los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de aquélla, y transcurrido este plazo serán expropiados a favor de la Junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella». Para la expropiación, según el artículo 123 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación de expropiación forzosa. También establece dicha ley que el justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación de expropiación forzosa y que podrá fijarse por mutuo acuerdo entre la Administración actuante y el expropiado. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los citados criterios de valoración establecidos por la legislación de expropiación forzosa (artículo 121). En caso de discrepancia de los propietarios y restantes titulares de derechos con la hoja de aprecio formulada por la Administración expropiante, la fijación definitiva del justiprecio corresponderá al Jurado de Expropiación competente (artículo 140). En este caso se ha seguido el procedimiento de expropiación por tasación conjunta, cuya regulación se contiene en el artículo 202 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Considerando lo dispuesto en los artículos citados, el mencionado artículo 26.3 del Real Decreto 1093/1997 es el que centra el debate en este caso. Como reconoce el propio recurrente, las resoluciones del jurado de expropiación ponen fin a la vía administrativa, pues así resulta tanto del artículo 35.2 de la Ley sobre expropiación forzosa citado como del artículo 240.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En consecuencia, no parece que pueda aplicarse este artículo 26.3 para la inscripción en este caso, dado que el justiprecio ha sido fijado mediante resolución del Jurado Territorial de Expropiación de Madrid, que como se ha dicho pone fin a la vía administrativa. Aun cuando puede ser cierto que el justiprecio no sea definitivo a pesar de que se haya fijado mediante resolución que pone fin a la vía administrativa, sí que parece que lo que el artículo quiere decir es que el justiprecio ha sido ya fijado definitivamente en esa vía administrativa, de modo que la Administración ya no puede rectificarlo, sin perjuicio de su posible revisión judicial. Debe tenerse en cuenta que en este caso la Administración que aprueba la expropiación es una entidad distinta de la entidad urbanística colaboradora bene-

ficiaria de esta y que ha recurrido el justiprecio, que tiene intereses contrapuestos a los del particular expropiado. Es decir, en este caso no existe discrepancia del propietario afectado o interesado con el justiprecio fijado en vía administrativa. Por eso, podría entenderse que en un caso como este en que el justiprecio ha sido ya fijado definitivamente en vía administrativa, podría practicarse la inscripción sin perjuicio de los derechos del titular de la finca de origen de que se trate para revisar, en el procedimiento jurisdiccional que corresponda —no ya administrativo en este caso, pues ya no es posible—, la cuantía definitiva del precio pagado o depositado, pero siempre que se haya pagado o depositado el justiprecio fijado en vía administrativa por el Jurado Territorial de Expropiación.

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

Resolución de 23-6-2025

BOE 24-7-2025

Registro de Barcelona, número 11.

HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY DE USURA.

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

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

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

consumidores alcanzaría también al contrato principal de préstamo o crédito que dejaría de ser autónomo y debería ajustarse estrictamente a las limitaciones contractuales de las cláusulas financieras establecidas por la Ley 5/2019.

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

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

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

los conceptos de la primera retención y la indicación de la hipoteca a cuya cancelación se refiere.

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

Por último, respecto del segundo defecto de la nota de calificación, relativo a la no inscripción de las causas de vencimiento anticipado 9 y 10 de la estipulación sexta bis, que establece tal vencimiento: «9) Si esta escritura no llegare a inscribirse en el Registro de la Propiedad dentro del plazo de tres meses, a contar desde el día de hoy, por causas imputables a la parte prestataria y/o hipotecante. 10) si en caso de producirse una calificación negativa por parte del registrador por defectos subsanables, el prestatario y/o hipotecante no colaborasen activamente a requerimiento de la acreedora para la subsanación de los defectos, incluyendo la personación en notaría para la corrección de defectos en el plazo de 2 semanas desde el requerimiento»; es cierto que responde a una causa jurídica adecuada, que tiene su fundamento en la misma razón de ser que la norma del artículo 1129 del Código Civil cuando indica que «perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo: (...) 2.º Cuando no otorgue al acreedor las garantías a que estuviese comprometido». Ahora bien, una vez que ya se ha inscrito la hipoteca con conservación de la prioridad derivada de la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, esta cláusula tiene carácter superfluo, ya que el vencimiento anticipado que proclama no puede operarse, como ya señalaron las Resoluciones de este Centro Directivo de 21 de diciembre de 2010, 8 de junio de 2011 y 9 de marzo de 2016; por lo que en términos de reclamar su inscripción, como hace la parte recurrente, debe también ratificarse la calificación registral.

Resolución de 24-6-2025

BOE 24-7-2025

Registro de la Propiedad de Lleida, número 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

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

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación,

de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.^a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes.

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

En el presente caso, al tiempo en que se presentaron en el Registro el decreto de adjudicación y el consiguiente mandamiento de cancelación de cargas (7 de febrero de 2025), la anotación de embargo practicada a consecuencia de dicho procedimiento había sido cancelada por caducidad.

Resolución 25-6-2025

BOE 24-7-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 27.

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

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

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

cambio de uso de local comercial a vivienda. Pero como sería factible inscribir dicho cambio de uso, procede confirmar el defecto, matizando, eso sí, que el mismo es subsanable.

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

Resolución de 25-6-2025

BOE 24-7-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 4.

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

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

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

nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28, apartado 3, de la Ley de Suelo).

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

No obstante, en la reciente Resolución de esta Dirección General de 9 de abril de 2024, relativa a una escritura de declaración de obra antigua de habilitación de buhardilla como vivienda en el País Vasco, se afirmó que la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles se condiciona a que tanto la normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso. En el caso de la Comunidad de Madrid, en relación con los actos de cambio de uso la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid —cfr. sentencias de 24 de julio de 2019 y de 4 de noviembre de 2022—, ha mantenido que el procedimiento previsto en el artículo 195 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es aplicable tanto a los actos de edificación como a los actos de uso del suelo ya finalizados cuando tales actos o el uso se realicen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas, siendo que en todos los supuestos —y, por tanto, también en los de privación o cese del uso— el ejercicio de la potestad para el restablecimiento de la legalidad urbanística está condicionado a que se lleve a cabo por la Administración en el plazo de cuatro años (plazo que se eleva a seis años por Ley 7/2024, de 26 de diciembre de 2024) desde la total terminación de las obras. Son los usos no permitidos por el planeamiento urbanístico los únicos que no están sometidos al plazo de caducidad de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística, como ha reiterado la más reciente Sentencia de 12 de marzo de 2021. No resulta suficiente acreditar que el local en cuestión, total o parcialmente, ha venido dándosele un uso residencial, dado que tal uso bien pudo dársele sin que existiese acceso de vehículo, sin cubrición de la nave o sin la actualmente distribución en diversas dependencias, «pues es necesario, reiteramos, acreditar, no desde cuando se le viene dando un uso residencial a la nave industrial, sino cuando fueron llevadas a cabo y ejecutadas las concretas obras, no otras...» —cfr. sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 25 de octubre de 2021—.

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

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

Resolución de 30-6-2025

BOE 24-7-2025

Registro de la Propiedad de Málaga, número 10.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS RESPECTO DE UNA ESCRITURA PENDIENTE DE DESPACHO.

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

Conviene, en primer lugar, recordar la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer. De acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 21 de julio de 2017), se han de distinguir dos grandes categorías: — Por un lado, las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía (vid. Ley 482 del Fuero Nuevo de Navarra), de tutela (hasta que los hijos lleguen a determinada edad), para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la

facultad dispositiva. A «sensu contrario», si cuando el titular otorgó el acto dispositivo no tenía limitado su poder de disposición, por no haberse aún otorgado la referida prohibición, dicho acto sí sería válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, si bien la inscripción de tal acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse (vid. Resolución de 8 de julio de 2010). — Por otro lado, encontramos las prohibiciones de disponer adoptadas en los procedimientos penales y administrativos, mediante las cuales se pretende garantizar el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición.

Constituye también doctrina de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar. Esta doctrina dictada en relación a prohibiciones de origen contractual, voluntario o en procedimientos de índole civil, se consideró aplicable también a las prohibiciones de disponer ordenadas penal o administrativamente, de manera que se admitía anotación del embargo posterior, pero el adjudicatario quedaba sujeto a la prohibición de disponer penal o administrativa, de manera que esta no queda perjudicada. Así las Resoluciones citadas en la de 17 de diciembre de 2024 (entre ellas las de 31 de enero de 2012 y 28 de octubre de 2015) admitieron practicar anotación del embargo presentado cuando ya consta anotada una anotación de prohibición de disponer ordenada en causa penal o por la Agencia Tributaria, ex artículo 170.6 de la Ley General Tributaria.

Respecto a la inscripción de los actos dispositivos de fecha posterior al acceso registral de la medida cautelar, pero basados en asientos anteriores a la misma, procede realizar también esa doble diferenciación, atendiendo a la doctrina establecida por este Centro Directivo en las recientes Resoluciones de 3 de octubre y 17 de diciembre de 2024. El referido cierre registral no solo afecta a los actos dispositivos voluntarios, sino también a las enajenaciones forzosas derivadas en un asiento anterior al de la prohibición de disponer. En particular, rige aquí el criterio reseñado en la Resolución de 17 de diciembre de 2024. Señaló entonces el Centro Directivo que, en el caso de que «la prohibición de disponer judicial o administrativa, de orden público, se haya practicado con posterioridad al gravamen que se ejecuta, el cierre registral a la inscripción de la ejecución posterior a la medida cautelar de prohibición será total, sin que sea de aplicación el artículo 145 del Reglamento Hipotecario, tal como se estableció en la Resolución de 3 de octubre de 2024. En estos casos, será el juez de lo Penal o la autoridad administrativa que acordó la medida cautelar de prohibición de disponer quien debe autorizar o no la inscripción del testimonio de adjudicación y los términos en que debe hacerse (con subsistencia o no de la medida cautelar)». Por el contrario, tratándose de

prohibiciones de disponer voluntarias o adoptadas en un proceso judicial civil, el criterio de cierre registral absoluto no puede sostenerse, pues distintos son los intereses tutelados, y, por tanto, distinta debe ser también la interpretación teleológica del artículo 145 del Reglamento Hipotecario, así como su exégesis sistemática en relación al principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

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

Sin embargo, lo argumentado no quiere decir que el defecto aducido por el registrador tenga naturaleza de insubsanable; por el contrario, podría subsanarse aportando autorización judicial expedida por el Juzgado de Instrucción que ordenó la prohibición de disponer, pues es a este a quien constitucionalmente compete decidir si la el acto dispositivo cuya inscripción se pretende y su reflejo registral obstan o no al estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o al resultado del proceso penal que el juez de lo Penal trata de salvaguardar. Tal fundamento subyace igualmente en el citado artículo 432.1.d) del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 2-7-2025

BOE 24-7-2025

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 7.

PERSONAS CON DISCAPACIDAD: PATRIMONIO PROTEGIDO.

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

Para resolver la cuestión planteada en este expediente debe determinarse si, una vez modificado el régimen de administración dispuesto en la primitiva escritura pública constitutiva del patrimonio protegido, ha de entenderse o no subsistente la exigencia que en dicha escritura se impone respecto de la autorización judicial para la venta de los bienes integrantes del patrimonio. En definitiva, se trata de resolver si la modificación del régimen de administración del patrimonio protegido constituido por la ahora recurrente, que pasa de atribuirse a un órgano

de administración integrado por cuatro de sus hijos a conferirse en exclusiva a ella misma, constituyente y beneficiaria de dicho patrimonio, implica necesariamente que todas aquellas disposiciones referidas al órgano y régimen de administración previstos en la escritura originaria resultan inaplicables por cuanto tal órgano ha dejado de existir como tal.

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

Resolución de 23-6-2025

BOE 26-7-2025

Registro de la Propiedad de Inca, número 1.

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

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

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

201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

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

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

Resolución de 23-6-2025

BOE 26-7-2025

Registro de la Propiedad El Puerto de Santa María, número 1.

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

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

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

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

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

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

Resolución de 23-6-2025

BOE 26-7-2025

Registro de la Propiedad de Picassent, número 1.

SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS: LICENCIA.

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

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

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

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

Resolución de 24-6-2025

BOE 26-7-2025

Registro de la Propiedad de Morzarzal.

OBRA NUEVA: PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Resolución de 24-6-2025

BOE 26-7-2025

Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros.

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

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

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

Entrando en el fondo del asunto, resulta un indicio de invasión del dominio público, que no deriva del contraste en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica del deslinde del dominio público aprobado formalmente, sino que resulta de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de información territorial pública correspondiente. Por ello, la registradora inicia la tramitación del expediente, siguiendo la doctrina de esta Dirección General de 10 de enero de 2024.

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

Por tanto, sin perjuicio de la calificación registral de las concretas circunstancias de cada caso, procede clarificar las distintas situaciones en que puede encontrarse la finca registral lindante con dominio público en la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria: a) respecto a fincas colindantes con dominio público deslindado y georreferenciado el registrador protegerá con su calificación registral cualquier usurpación del dominio público, mediante la aplicación informática homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el registrador denegará la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria; b) respecto a las fincas colindantes con dominio público, cuyo deslinde no consta en el Registro de la Propiedad, el registrador tramitará el expediente, pudiendo plantearse dos situaciones: i) que el expediente de deslinde

esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota marginal de inicio del procedimiento. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador, deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, junto con plano georreferenciado de la porción de superficie de dominio público invadida y solicitud de la práctica de la nota marginal para hacer constar el inicio del expediente de deslinde. ii) que el expediente de deslinde no se encuentre iniciado: en este caso, para que la oposición de la Administración pueda ser estimada por el registrador deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión, tras la recepción de la notificación del Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada, solicitando la práctica de la nota marginal de constancia del inicio del expediente de deslinde abreviado. Si dicha resolución no pudiera ser dictada dentro de los 20 días de plazo para formular alegaciones regulado el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la Administración podrá solicitar una prórroga del plazo, por igual duración, para que pueda presentarse la solicitud; iii) si la Administración no pudiera aportar la resolución dentro del plazo de formulación de alegaciones, o el de su prórroga, podrá hacer constar por nota al margen de la última inscripción de dominio la clasificación ambiental, urbanística o administrativa del suelo en el que se ubica la finca registral, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, siempre que identifique la porción de dominio público afectada y acredite que la resolución de clasificación se ha notificado al titular registral de la finca.

Aplicada esta doctrina al supuesto de hecho objeto de debate, debe concluirse que la alegación de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadiana no reúne los requisitos mínimos de concreción y acreditación exigibles. Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, con reapertura del expediente, para practicar las diligencias indicadas y que la registradora pueda emitir juicio razonado sobre las dudas en la identidad de la finca, en su caso.

Resolución 24-6-2025

BOE 26-7-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 40.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO: REQUISITOS.

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

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

En nuestro ordenamiento jurídico no existe norma alguna que defina el crédito refaccionario. Puede afirmarse que se considera crédito refaccionario el contraído

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

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

Resolución de 25-6-2025

BOE 26-7-2025

Registro de la Propiedad de Terrassa, número 1.

TÍTULO FORMAL: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE.

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

El auto judicial que acuerda la homologación de la transacción extrajudicial (forma de terminación del proceso, no se olvide) derivada de un procedimiento ordinario, no es un documento privado; ahora bien, la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes, y —reiteramos— no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente. Precisamente, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes; tampoco contiene una declaración judicial sobre las mismas, y menos aún supone una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin

al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su carácter de documento privado, que en atención al principio de titulación formal previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la Propiedad.

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

Resolución de 25-6-2025

BOE 26-7-2025

Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera, número 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

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

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

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

Resolución de 25-6-2025

BOE 26-7-2025

Registro de la Propiedad de Córdoba, número 7.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La cláusula que prohíbe desarrollar en las viviendas la actividad de alquiler turístico es oponible al dueño de un piso que lo era cuando se adoptó el acuerdo

en junta, sin que pueda acogerse a la inoponibilidad de lo no inscrito, que solo se aplicaría a los terceros.

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

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

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

Resolución de 30-6-2025

BOE 26-7-2025

Registro de la Propiedad de Alcobendas, número 2.

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

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

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

Esta oposición entre la exigencia legal de publicar en toda su extensión el derecho adquirido y las dificultades para determinar cuál ha de ser el régimen matrimonial legalmente aplicable ha sido cuestión de preocupación ya desde antiguo para nuestra jurisprudencia y para este Centro Directivo. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del Reglamento Hipotecario. n tales casos, y de lege lata, la legitimación registral no se extiende a cuál sea el régimen matrimo-

nial aplicable, lo que obliga a una acreditación a posteriori del Derecho extranjero y, en particular, de la legitimación de los cónyuges de nacionalidad extranjera para realizar los actos dispositivos sobre los bienes o derechos inscritos en tal forma. Ahora bien, en el momento en que el bien adquirido con sujeción a un régimen económico matrimonial extranjero sea objeto de un acto de disposición no es posible mantener la indeterminación y en consecuencia debe acreditarse el contenido y la vigencia del Derecho extranjero concreto aplicable al caso.

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

Resolución de 30-6-2025

BOE 26-7-2025

Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera.

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: NOTIFICACIONES.

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

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

El presente recurso ha de ser desestimado y confirmada la calificación registral negativa que objetó las citadas deficiencias en las notificaciones notariales preceptivas, las cuales constituyen trámites esenciales del procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, sin cuya estricta observancia no puede producir

los efectos inmatriculadores que la ley le atribuye. Para concluir, ninguna relevancia cabe otorgar, para la resolución del presente recurso, al hecho de que la notaría autorizante del expediente de dominio haga constar en sus alegaciones que «está suficientemente acreditada la notoriedad de que la entidad “Cooperativa Agrícola Insular de La Gomera” es considerada como dueña de la finca objeto del Expediente. Igualmente, si bien no se hace constar específicamente en el expediente, se puede señalar que la citada entidad, ha poseído el inmueble de forma pública, pacífica y notoria, durante más de treinta años». Como se ha señalado más arriba, el expediente de dominio no es un acta de notoriedad, ni su virtualidad inmatriculatoria deriva de juicio alguno de notoriedad.

Resolución de 30-6-2025

BOE 28-7-2025

Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: FUSIÓN DE SOCIEDADES.

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

Las Resoluciones de 20 de septiembre y 13 de octubre de 2011 ya pusieron de manifiesto que la inscripción de transmisión de fincas llevada a cabo por parte de una sociedad absorbente exige la previa inscripción de aquellas como consecuencia de la exigencia del principio de tracto sucesivo (a diferencia del supuesto de transmisión de finca inscrita a nombre de la absorbida pero que llega al Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la reforma estructural en el Registro Mercantil). Con posterioridad, la Resolución de 25 de octubre de 2018 (4.^a), en un supuesto de hecho sustancialmente idéntico al que da lugar a la presente, ahondó en la cuestión poniendo de manifiesto como no debe confundirse la exigencia de tracto para poder llevar a cabo la inscripción con la posibilidad de que el cumplimiento de dicho principio se lleve a cabo en un solo asiento mediante la técnica de tracto abreviado. El efecto de sucesión universal del patrimonio de las sociedades que como consecuencia del procedimiento de reforma estructural se extinguen o quedan modificadas no exime de la previa inscripción a nombre de la sociedad beneficiaria en el Registro de la Propiedad de los bienes y derechos que queden comprendidos en la misma si lo que se pretende es inscribir una nueva transmisión a favor de un tercero (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Resolución de 2-7-2025

BOE 28-7-2025

Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera, número 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

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

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

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

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

Resolución de 8-7-2025

BOE 28-7-2025

Registro de la Propiedad de Picassent, número 1.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

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

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

Resolución de 8-7-2025

BOE 28-7-2025

Registro de la Propiedad de Pedreguer.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

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

De las Resoluciones citadas en los «Vistos» se puede concluir que el convenio regulador de la nulidad, separación o divorcio sólo puede incluir aquellas precisiones que encuentran apoyo legal en los artículos de la norma sustantiva que lo regula, es decir, los artículos 90 y siguientes del Código Civil. Sin perjuicio de

otros efectos personales, las consecuencias patrimoniales de una separación conyugal sólo pueden referirse a la liquidación del régimen económico-matrimonial, la atribución de una pensión o prestación compensatoria, el régimen de cargas y alimentos, o a la asignación del uso sobre la vivienda habitual. La repentina inclusión de nuevos bienes en el patrimonio ganancial o en la liquidación de bienes comunes, no puede por tanto producirse en el convenio regulador de la liquidación de dicho régimen económico al carecer de justificación o razón para ello, por lo que se trata de un desplazamiento patrimonial ajeno a su propia naturaleza y finalidad, que deberá hacerse fuera de dicho convenio, es decir, en su caso, en escritura pública notarial.

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

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

Resolución de 8-7-2025

BOE 28-7-2025

Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera, número 2.

BIENES GANANCIALES: USUFRUCTO.

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

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

Deben diferenciarse las siguientes situaciones: a) si fallece el cónyuge que adquirió el usufructo, y a cuya vida está unida la existencia de este derecho, quedará extinguido el mismo de acuerdo con el número 1 del artículo 513 del Código Civil y consolidarán los nudos propietarios el pleno dominio, siendo nulo su valor a efectos de la liquidación de la sociedad conyugal; b) si el que fallece es el cónyuge del que adquirió el usufructo, este derecho real sigue subsistiendo hasta tanto no fallezca el otro esposo, circunstancia que determinará su extinción. En tal hipótesis es necesario que a la muerte del otro esposo se requiera, para disponer del

derecho de usufructo, o bien que en la liquidación de la sociedad conyugal se adjudique previamente en la forma que estimen conveniente todos los interesados (cfr. Resoluciones de 31 de enero de 1979 y 30 de junio de 2012), o que al menos consientan los herederos del adquirente en la transmisión operada. c) si el usufructo es adquirido conjuntamente por ambos cónyuges en régimen de gananciales, sin ninguna prevención adicional relativa al régimen jurídico del derecho adquirido, fallecido uno de ellos debe estimarse que subsiste el usufructo hasta el fallecimiento del otro cónyuge, pero ingresa en la masa ganancial disuelta y pendiente de liquidación. d) y, por último, si el usufructo es adquirido conjuntamente por ambos cónyuges en régimen de gananciales y se agrega, además, que es «sucesivo», como indicó la Resolución de 21 de enero de 1991 «debe esta cláusula ser entendida en el sentido más adecuado para que produzca efecto y no sea una cláusula simplemente inútil o redundante. Si es conjunto, es ya efecto natural —mientras del título constitutivo no resulte otra cosa— el que, muerto uno de los cusufructuarios el usufructo persista entero hasta la muerte del último (cfr. artículo 521 del Código Civil y Resolución 1 diciembre 1960). Si ahora se agrega que es sucesivo es porque se quiere algo (...) significa que a pesar de estar constituido por los donantes sobre bienes gananciales, el usufructo pasará —en su día— al cónyuge superviviente y quedará excluido de la liquidación de gananciales».

Resolución de 8-7-2025

BOE 28-7-2025

Registro de la Propiedad de Sitges.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

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

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

De lo expuesto, resulta de forma clara que se tiene la intención de hacer una donación de la nuda propiedad de la vivienda al hijo común, reservando los cónyuges el usufructo vitalicio a favor de doña M. C. M. G. Alega la recurrente el ejercicio ininterrumpido durante 15 años del derecho de usufructo, pero esto se trata de una situación de hecho que se produce en un ámbito extrarregistral y cuya apreciación excedería de los límites del recurso, toda vez que el registrador en su

función calificadora se ve constreñido, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, a los documentos que se presenten para su inscripción en el Registro y a lo que resulte de sus asientos. Este argumento puede tener cabida en un procedimiento ante un órgano jurisdiccional, donde los medios de prueba no están tasados, pero no en el procedimiento registral. Por tanto, la redacción y alcance del convenio es cuestión que atañe a las partes, siendo de obligado cumplimiento entre ellos de conformidad con su voluntad.

Resolución de 8-7-2025

BOE 28-7-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 8.

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

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

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

En consecuencia, están de acuerdo registradora y recurrente en que la finca ha sido objeto de una expropiación y que la transmisión se refiere exclusivamente a la porción de finca registral que no ha sido objeto de la misma, no obstante, el título aportado carece de referencia alguna a la existencia de expropiación o modificación de entidad hipotecaria, limitándose a describir la finca tal y como consta tabularmente. En caso de resultar inscrito el título previo se estará, conforme a lo señalado en el apartado segundo, a nueva descripción registral de la finca. Si bien, no constando inscrita la expropiación no puede, a priori, exigirse al adquirente la solicitud de una rectificación de cabida que no resulta de la actual situación tabular.

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

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

existencia de cargas vigentes, por lo que la calificación debe ser ratificada en este punto.

Resolución de 8-7-2025

BOE 28-7-2025

Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, número 1.

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

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

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

Resolución de 8-7-2025

BOE 28-7-2025

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 13.

ANTICRESIS: CONSTITUCIÓN SOBRE UNA PARTICIPACIÓN INDIVISA.

Sería posible constituir una anticresis sobre el 75 % del pleno dominio, si los titulares del otro 25 % consintieran en la desposesión durante el plazo de duración de la anticresis, admitiendo el derecho de retención a favor del acreedor, así como regulando el destino del 25 % de los frutos no incluidos en la anticresis.

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

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

Resolución de 9-7-2025

BOE 28-7-2025

Registro de la Propiedad de Valencia de Alcántara-Alcántara.

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

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

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

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

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

Resolución de 9-7-2025

BOE 28-7-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 29.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

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

En cuanto al certificado de defunción del titular registral que acompaña al escrito de recurso, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada. En tal sentido y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al Registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021). En consecuencia, no será tenido en cuenta este documento para la resolución del expediente.

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

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

Resolución de 9-7-2025

BOE 28-7-2025

Registro de la Propiedad de Mérida, número 1.

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

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

El expediente de reanudación de tracto sucesivo se encuentra regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria y por remisión por el artículo 203 de la misma ley. Dicho expediente se tramita ante notario por el procedimiento previsto en el señalado artículo 203, entre cuyos trámites está el de la solicitud que debe realizar el notario al registrador de la Propiedad competente de expedición de certificación con los requisitos y efectos previstos en el artículo citado 203. Fuera de dicha

tramitación, no contempla nuestra legislación hipotecaria una anotación como la que pretende la recurrente de constancia de un mejor derecho sobre la finca.

Resolución de 9-7-2025

BOE 28-7-2025

Registro de la Propiedad de Mérida, número 1.

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

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

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

Resolución de 8-7-2025

BOE 29-7-2025

Registro de la Propiedad de Fuengirola, número 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DISTINCIÓN CON LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS.

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

En definitiva, la cuestión que se plantea en el presente expediente es determinar si el elemento 148 forma parte de un elemento en propiedad horizontal (tumbada), donde su suelo y vuelo son elementos comunes, por lo que se precificaría acuerdo de la comunidad de propietarios o si, por el contrario, el elemento 148 forma parte de un conjunto urbanístico, donde suelo y vuelo son privativos, por lo que no se precificaría dicho acuerdo.

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

tal (tumbada) se caracteriza por la coexistencia de una propiedad privativa, junto con una cuota indivisa sobre elementos comunes, entre los cuales se incluye el suelo y el vuelo.

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

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

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

Resolución de 8-7-2025

BOE 29-7-2025

Registro de la Propiedad de Adra.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE. RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

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

Como cuestión previa, de carácter terminológica pero también conceptual no está de más advertir que, aunque tanto el notario como el registrador emplean

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

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

Resolución de 8-7-2025

BOE 29-7-2025

Registro de Madrid, número 11.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.

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

Para resolver este recurso, conviene, en primer lugar, recordar la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer. De acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 21 de julio de 2017), se han de distinguir dos grandes categorías: — Por un lado, las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía (vid. Ley 482 del Fuero Nuevo de Navarra), de tutela (hasta que los hijos lleguen a determinada edad), para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. «a sensu contrario», si cuando el titular otorgó el acto dis-

positivo no tenía limitado su poder de disposición, por no haberse aún otorgado la referida prohibición, dicho acto sí sería válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer; si bien la inscripción de tal acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer; sino que ésta debe arrastrarse (vid. Resolución de 8 de julio de 2010). Si bien tal inscripción no ha de comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de prohibición, sino que esta debe arrastrarse. — Por otro lado, encontramos las prohibiciones de disponer adoptadas en los procedimientos penales y administrativos, mediante las cuales se pretende garantizar el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición.

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

Respecto a la inscripción de los actos dispositivos de fecha posterior al acceso registral de la medida cautelar, pero basados en asientos anteriores a la misma, procede realizar también esa doble diferenciación, atendiendo a la doctrina establecida por este Centro Directivo en las recientes Resoluciones de 3 de octubre y 17 de diciembre de 2024. En las prohibiciones de disponer de naturaleza penal o administrativa se haya practicado con posterioridad al gravamen que se ejecuta, el cierre registral a la inscripción de la ejecución posterior a la medida cautelar de prohibición será total, sin que sea de aplicación el artículo 145 del Reglamento Hipotecario, tal como se estableció en la Resolución de 3 de octubre de 2024. En estos casos, será el juez de lo Penal o la autoridad administrativa que acordó la medida cautelar de prohibición de disponer quien debe autorizar o no la inscripción del testimonio de adjudicación y los términos en que debe hacerse (con subsistencia o no de la medida cautelar).

Por el contrario, tratándose de prohibiciones de disponer voluntarias o adoptadas en un proceso judicial civil, el criterio de cierre registral absoluto no puede

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

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

Resolución de 9-7-2025

BOE 29-7-2025

Registro de la Propiedad de Mijas, número 2.

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

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

En el caso concreto de este expediente, la finca se halla inscrita con carácter ganancial, a favor de los cónyuges don H. F. H. y doña Y. R. L., habiéndose disuelto la sociedad de gananciales por causa de su divorcio ocurrido el día 3 de marzo de 2020 (lo que resulta del escrito de interposición del recurso), sin que conste en el Registro la efectiva liquidación de la misma, y aun cuando se sostiene por la recurrente que se produjo esta mediante un convenio regulador que no consta tampoco en el Registro. El artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario dispone que: «Disuelta la sociedad de gananciales, si no figura en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si consta que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos».

De lo anterior se desprende la necesidad de distinguir tres hipótesis diferentes, así en su sustancia como en su tratamiento registral. En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1058 y 1401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En segundo lugar, el embargo de una cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6.º y 46 de la Ley Hipoteca-

ria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1.ª, «in fine», del Reglamento Hipotecario). En tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior pese a la redacción del artículo 166.1.ª, «in fine», del Reglamento Hipotecario.

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

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

Resolución de 9-7-2025

BOE 29-7-2025

Registro de la Propiedad de Palencia, número 3.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: ASIENTO DE PRESENTACIÓN CADUCADO.

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

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

Como resulta de las Resoluciones de 14 de abril de 2009, 24 de septiembre de 2011 y 29 de mayo de 2018, el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno

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

Resolución de 9-7-2025

BOE 29-7-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 25.

CLÁUSULAS DE NATURALEZA PERSONAL: EFECTOS.

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

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

Resolución de 9-7-2025

BOE 29-7-2025

Registro de la Propiedad de JÁvea, número 1.

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

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

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

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

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

Resolución de 9-7-2025

BOE 29-7-2025

Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 10.

SUBROGACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: LEY 2/1994.

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

Los requisitos del procedimiento de subrogación de la Ley 2/2014 son los siguientes: a) oferta vinculante de la nueva entidad de crédito al prestatario, que una vez aceptada por el prestatario debe notificarse a la entidad acreedora titular registral de la hipoteca; b) emisión por ésta de un certificado del débito, en el plazo de 7 días naturales desde la efectiva recepción de la oferta vinculante, cuya emisión ya no es obligatoria; c) posible oferta de enervación de la anterior entidad acreedora emitida y formalizada en el plazo de 15 días naturales desde la entrega del certificado del débito si ésta ha tenido lugar, plazo durante el cual no podrá otorgarse la escritura de subrogación, y d) pago por la nueva entidad acreedora al antiguo acreedor del débito certificado por éste, o en su defecto calculado por la entidad subrogada, y aporte al notario de un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria o depósito de dicha suma en poder del notario.

El artículo 2 de la citada Ley 2/1994 constituye una normativa de carácter excepcional, ya que prescinde del consentimiento expreso del titular registral, cuya interpretación determina que la eficacia de la subrogación en él prevista deba supeditarse al cumplimiento estricto de los requisitos legalmente establecidos, singularmente al transcurso del plazo previsto en la norma referida. Estas circunstancias, dada su trascendencia jurídica, deben ser controladas por los operadores jurídicos, notarios y registradores de la propiedad, involucrados en su tramitación. El espíritu

y finalidad de la Ley es claro en el sentido de que la posibilidad de subrogación es un derecho del prestatario que no puede quedar supeditada a la falta de diligencia u oposición por parte del acreedor original, teniendo en cuenta, además, que la fecha de entrega del certificado del saldo debido por la misma condiciona también el tiempo en que puede otorgarse la escritura de subrogación. En consecuencia, la acreditación del cumplimiento de los requisitos de tramitación de la subrogación, como los que es objeto de este recurso, debe resolverse mediante la adecuada ponderación de los elementos gramatical, lógico, sistemático y teleológico de la norma del artículo 2 de la Ley 2/1994, teniendo en cuenta todos los intereses implicados.

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

En concreto en este expediente se plantean dos cuestiones interpretativas respecto de la nueva redacción del procedimiento de subrogación activa del artículo 2 de la Ley 2/1994, debida a la reforma llevada a cabo por el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre. La primera es si, a falta de emisión por parte del acreedor titular registral del certificado del importe del débito del deudor por el préstamo hipotecario objeto de la subrogación, el cálculo del mismo por parte de la entidad subrogada exige una manifestación expresa de que lo verifica «bajo su responsabilidad y asumiendo las consecuencias de su error». Se trata de una fórmula mejorable, pero que no deja dudas acerca de que el importe a pagar se ha calculado por parte de la entidad que se va a subrogar en el préstamo, la cual, por otra parte, lo refrendaría al firmar la escritura. Es criterio de este Centro Directivo, que la expresión «tras manifestarlo» del artículo 2, que sigue al referido cálculo y efecto, y que dice: «basta con que la entidad subrogada la calcule, bajo su responsabilidad y asumiendo las consecuencias de su error, que no serán repercutibles al deudor, y, tras manifestarlo (...)», se refiere tanto al importe a pagar, como al reflejo contractual de la responsabilidad que se asume en caso de error.

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

En cuanto al primer aspecto, referente a la alegación de falta de pago al acreedor primitivo, debe tenerse en cuenta, primero, que en la transferencia el prestatario señala expresamente que la misma tiene como finalidad: «cancelar el préstamo

hipotecario que se identifica con su número», lo que permitiría a ese acreedor tomar posesión de esos fondos. Además, el sistema de transferencia utilizado es el sistema Target, que se trata de un mecanismo que permite a los bancos del Eurosistema bancario realizar transferencias de dinero entre sí en tiempo real, garantizando la liquidación inmediata de los pagos interbancarios en euros.

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

Por último, en cuanto al tercer defecto, referido a la falta de acreditación de la titularidad del crédito por parte de la entidad —«Ibercaja Banco, S.A.»— a cuyo favor se realiza la transferencia, ya que la hipoteca consta inscrita a favor de la entidad «Banco Grupo Cajatres, S.A.», y no se refleja en la escritura el tracto sucesivo en la titularidad del mencionado crédito; es doctrina reiterada de este Centro Directivo la necesidad de acreditar ante el Registro de la Propiedad el tracto registral en caso de fusiones o reestructuraciones bancarias. En este caso, en el que no se va a practicar inscripción alguna a favor de la entidad absorbente o resultante de la fusión, puede limitarse a verificar la sucesión patrimonial universal mediante la consulta de los libros de su propio Registro o acudiendo al fichero localizador de entidades inscritas del Registro Mercantil correspondiente; por lo que en los términos en que se ha expresado este defecto no puede ser mantenido.

Registro Mercantil y Bienes Muebles

Por Servicio de Coordinación RRMM

Resolución de 2-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro Mercantil de Badajoz

DENEGACIÓN ASIENTO DE PRESENTACIÓN. CIERRE REGISTRAL: FALTA DEPÓSITO DE CUENTAS.

SE CONFIRMA

La DG confirma que no cabe la presentación en el Libro Diario de la solicitud de la recurrente por ser la denuncia un acto no inscribible en el Registro Mercantil. Asimismo, consecuencia de haber incumplido la sociedad el deber de depositar

las cuentas anuales se le podrá cerrar el registro a la sociedad e informar del incumplimiento a la DG, conforme a los arts.282 LSC y 378 y 371 RRM.

Resolución de 3-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife

QUORUM O MAYORIA REFORZADA.

SE CONFIRMA

La DG confirma que el quorum reforzado exigido en los estatutos para “la modificación del órgano de administración” es de aplicación tanto al cambio de estructura del órgano de administración como al cambio de personas que lo integran sin modificar el sistema de administración.

Resolución de 4-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro Mercantil de Madrid, número XXIII

CERTIFICACIÓN PARA SUBSANAR DEFECTOS.

SE REVOCA

La DG indica que una vez incorporada a la matriz del documento público mediante diligencia una certificación expedida por las personas competentes —cuyas firmas han sido legitimadas por el notario— por la que se subsanan los defectos previamente indicados, es irrelevante quien haya entregado la certificación al notario autorizante.

Resolución de 5-6-2025

BOE 2-7-2025

Registro Mercantil de Valencia, número III

OBJETO SOCIAL Y RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES.

SE ESTIMA PARCIALMENTE

Conforme a la reiterada doctrina de la DG en materia de objeto social de una sociedad en virtud de la cual las actividades deben estar claramente delimitadas, entendiéndose como tal todas las actividades salvo fórmula omnicomprendiva de toda posible actividad comercial o industrial en donde se empleen términos generales, pero no existirá indeterminación cuando a través de términos concretos y definidos se señala una actividad de carácter general, en el presente caso, las actividades propias de las sociedades holding, incluida “la mera administración del patrimonio de los socios. Estos dos elementos se cumplen en el objeto social del caso que nos ocupa, es decir, las actividades están suficientemente delimitadas y pueden integrar el objeto social, sin que invadan, por lo demás, actividades reservadas a las empresas de servicios de inversión.

Por otro lado, la DG vuelve a confirmar, tal y como señaló en su resolución de 13 de mayo de 2025, que el sistema retributivo de los miembros del consejo de admi-

nistración debe de estar regulados de forma explícita en los estatutos a tenor del art. 217 LSC. También confirma su doctrina en relación a que esta exigencia no es de aplicación respecto a los consejeros delegados y aquellos miembros del consejo de administración que tengan funciones ejecutivas “consejeros ejecutivos” donde esta regla es más flexible, concretamente la DG considera —con el mismo criterio que el TS en Sentencia de 26 de febrero de 2018 que aunque los conceptos retributivos deban constar necesariamente en los estatutos sociales, podrán éstos remitirse al contrato que se celebre entre el consejero ejecutivo y la sociedad para que se detalle si se remunerará al mismo por todos o sólo por alguno de los conceptos retribuidos fijados en los estatutos; compatibilizando de esta manera la protección a los socios con la adaptación a las necesidades de la práctica por cuanto se atribuye al consejo de administración la competencia de elegir, caso por caso, los conceptos retributivos previstos en los estatutos aquellos concretos que se aplican en contrato sin necesidad de modificación estatutaria. (art. 249 LSC). En el caso concreto, la previsión de un seguro de responsabilidad civil para los administradores en general debe figurar en estatutos como concepto retributivo y no dejarse al arbitrio de la junta, si bien en cuanto a los consejeros ejecutivos puede remitirse la cuestión al citado contrato.

Resolución de 10-6-2025

BOE 3-7-2025

Registro Mercantil de Cuenca

DENEGACIÓN DEL DEPÓSITO DE CUENTAS CON AUDITORIA: SOLO SI LA SOCIEDAD ESTÁ OBLIGADA Y HA SIDO IMPOSIBLE LA ELABORACIÓN DEL INFORME POR EL AUDITOR.

SE REVOCA

La DG reitera su criterio de que solo cuando concurra la falta de emisión del informe de auditoría y la sociedad obligada no puede verificar sus cuentas, pese a estar obligada, cabe la denegación del depósito de las cuentas anuales por haberse producido una circunstancia que ha impedido al auditor designado llevar a cabo su labor de auditoría. (art. 279 LSC)

En cambio, en el caso que nos ocupa, el auditor si ha podido elaborar el informe de auditoría, otra cuestión es que el resultado de éste haya sido desfavorable por entender que la cuentas no reflejan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad. (Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas) Resolución de la DG de 10 de octubre de 2018.

Resolución de 11-6-2025

BOE 3-7-2025

Registro Mercantil de Madrid, número XX

DEPOSITO DE CUENTAS: LITISPENDENCIA CIVIL.

SE CONFIRMA

La DG reitera su doctrina de que ante una situación de indeterminación sobre el estado del Registro cuando se solicita una designación de auditor, el Registrador Mercantil debe esperar a que la misma adquiera firmeza.

En el caso que nos ocupa no se puede depositar las cuentas anuales en el Registro Mercantil porque la sociedad esta incurso en un expediente de designación de auditor a instancia de la minoría que se encuentra suspendido por existir una litispendencia civil respecto de la legitimación del socio solicitante. No debemos entender este supuesto como denegación del depósito de cuentas anuales sino una situación suspendida y condicionada al resultado que resulte en el expediente de designación de auditor.

La DG no puede pronunciarse sobre los particulares del expediente de la designación de auditor. (Stcia del TS, de 22 de mayo de 2000 en relación con el art. 326 LH)

La situación en suspenso que se observa en este caso no produce el efecto de cierre registral que regula el art. 378 RRM.

Resolución de 12-6-2025
BOE 3-7-2025
Registro Mercantil Central

RESERVA DENOMINACIONES SOCIALES.

SE CONFIRMA PARCIALMENTE

La DG reitera su doctrina en esta materia, en virtud de la cual la identidad de denominaciones no se constriñe al supuesto de coincidencia total y absoluta entre ellas, sino que se proyecta a otros casos que no son fáciles de precisar, en los que la presencia de algunos elementos coincidentes puede inducir a error sobre la identidad de sociedades. Por eso, la DG tiene declarado que en materia de denominaciones sociales el concepto de identidad debe considerarse ampliado a lo que se llama “cuasi identidad” o “identidad sustancial”.

Par el caso que nos ocupa se confirma la calificación del registrador para la sociedad EVM, S.L. por existir otra sociedad denominada EVM Group, S.L. y el término “Group” se encuentra incluido en la relación de términos o expresiones genéricas. También lo confirma para las sociedades EVM Engage Viral Movement, S.L. y Engage Viral Movement EVM, S.L. por estar incurso en las prohibiciones del art. 398.2 RRM.

En cambio, respecto de la denominación EVM Hub, S.L. considera la DG que al añadir el término diferenciador y no genérico “Hub” no incurre en la prohibición de identidad de denominaciones.

