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 4-8-2025
BOE 4-11-2025
Registro de la Propiedad del Puerto de la Cruz.

HERENCIA: DERECHO INGLÉS.

Se admite la existencia de una professio iruis tácita anterior al Reglamento de 650/2012, lo que implica la aplicación del derecho inglés sin necesidad de probate.

Las diferencias entre ambos sistemas no obstan para que, con motivo de los numerosos ciudadanos británicos que han trasladado su domicilio a territorio español, y en pro de un principio de eficiencia y amparo, a la luz de la realidad social, demográfica y económica, deba llevarse a cabo una interpretación teleológica e integradora de las normas (artículo 3 del Código Civil); buscando soluciones de compromiso entre ambos sistemas en aras de la protección de los ciudadanos. Y en lo que ataña al supuesto que motiva este recurso, nos hallamos —afirma el notario recurrente— no tanto ante un testamento «simpliciter», sino ante un testamento abierto notarial español en el que se hace una «professio iuris» tácita a favor de la Ley británica. En conclusión, pues, en este supuesto estamos sin duda ante una «professio iuris» tácita realizada antes de la entrada en vigor del Reglamento (UE) n.º 650/2012, en los términos que resultan del testamento, y con perfecto encaje en el apartado 4 del artículo 83 del citado Reglamento n.º 650/2012, lo que necesariamente conduce a la no aplicación de la Ley española. Aplicación de la Ley británica (inglesa para ser más precisos como resulta del tenor de la escritura calificada); algo en lo que, por lo demás, coinciden notario y registrador.

La existencia de «grant of probate» o las «letters of administration» acreditarían la existencia, o no, de un testamento en Reino Unido; sin embargo, la dificultad práctica que ello entraña es cuestión ya abordada por este Centro Directivo. No hay necesidad de «probate»; así como que la sucesión se rige por la legislación

https://doi.org/10.36151/rcdi.2026.814.07

Licencia Creative Commons vía: CC BY-NC-ND 4.0

británica, habiéndose aplicado correctamente, aunque sea con base a normativa transitoria, el Reglamento (UE) n.º 650/2012, pues se está —en efecto— ante una «professio iuris» tácita a la ley nacional del testador.

Resolución de 5-8-2025
BOE 5-11-2025
Registro de la Propiedad de Manilva.

DONACIÓN MORTIS CAUSA: DERECHO BELGA.

Analizados los pactos del negocio calificado se deduce que es una donación mortis causa porque es revocable ad nutum por el donante, siendo aplicable el derecho belga.

En caso de calificarse el negocio titulado de donación entre vivos y, por tanto, como un contrato (además de ser un modo de adquirir), será aplicable el Reglamento 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de junio de 2008 sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales Roma I, con sus correspondientes normas de conexión; si por el contrario se califica de pacto sucesorio o donación mortis causa no se aplicará este Reglamento de Roma I, sino el Reglamento Sucesorio Europeo 650 de 2012, cuyas reglas de conexión son otras. Para que haya donación mortis causa es imprescindible, según reiterada jurisprudencia (Sentencia 19 de junio y 29 de octubre de 1956, 27 de marzo de 1957, 7 de enero de 1975 y otras), que se haga la donación sin intención de perder el donante la libre disposición de la cosa o derecho que se dona. En relación con el poder de disposición este tipo de donación no produciría efectos en vida del donante, la muerte de éste tendría, para tal negocio dispositivo, el valor de presupuesto de eficacia o de conditio iuris de significación igual a la que la muerte del testador tiene para el testamento (engendra en beneficio del favorecido una simple esperanza y propiamente el objeto donado no quedaría vinculado). En cambio, hay verdadera y propia donación entre vivos y se produce, en beneficio del favorecido, una situación de pendencia o una situación temporalmente limitada, si la muerte, en la intención del donante, solo significa condicionamiento del derecho transmitido, o dilación o término del pago. Esta doctrina sirve para delimitar el marco de este recurso y para precisar conceptualmente (y decidir si es o no posible su acceso al Registro) lo que técnicamente sería una donación mortis causa; algo que se podría resumir afirmando que en la donación 'mortis causa' el donante no pierde su poder de disposición sobre el bien donado y la puede revocar, mientras que en la donación inter vivos con eficacia post mortem sí que lo pierde, pues hay transmisión de un derecho de presente aunque esté condicionada suspensivamente a la muerte del donante y puede acceder al Registro, con esa situación de pendencia, en beneficio del favorecido.

En esta línea, doctrinalmente se ha puesto de relieve la dificultad que puede plantear deslindar la facultad o pacto reversional de la condición o del término resolutorio. Los pactos de los artículos 639 y 641 son de interpretación estricta porque ha de presumirse que la voluntad de las partes es el enriquecimiento del donatario, la conclusión ha de ser que no se ha pactado expresamente la recuperación del dominio por los donantes y que no es posible interpretar que, pactada

la reserva de la facultad de disponer "ex" artículo 639, se haya pactado implícitamente la reversión al donador "ex" artículo 641. No debe olvidarse tampoco que la reversión en favor del donador del artículo 641 exige que se haya previsto una condición o un plazo. A la vista del alcance de la reversión configurada en la escritura calificada, que viene a suponer la reserva de la facultad de revocación ad nutum por parte de donante, debe concluirse que se trata de una donación mortis causa cuando se haya pactado —o resulte así de una racional interpretación— su revocabilidad ad nutum a favor del donante y no a favor de terceros; siendo un dato que puede llevar a esta conclusión el pacto (añadido en este caso) en cuya virtud se haya prohibido al donatario disponer en vida del donante de la finca donada. En suma, existe una verdadera donación mortis causa cuando el donante siga teniéndose por propietario de lo donado "mientras viva".

Confirmada la naturaleza de la donación debe manifestarse este Centro Directivo respecto de la exigencia de la acreditación del contenido de la Ley belga que permita este tipo de pactos en la misma. Dicho defecto debe ser confirmado. Por otro lado, al igual que en sede judicial se mantiene la exigencia contenida en el artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual no sólo es necesario acreditar el contenido del derecho extranjero sino también su vigencia.

Resolución de 5-8-2025
BOE 5-11-2025
Registro de la Propiedad de Enguera.

CONCURSO DE ACREEDORES: REPARCELACIÓN.

Es necesaria la autorización del juez concursal en una reparcelación que va más allá de una simple subrogación real de fincas de resultado por las de origen, siendo esta cuestión calificable por el registrador.

Las cuestiones a resolver en este expediente son las siguientes: a) si para inscribir una reparcelación en la que participa con aportación de fincas una sociedad en concurso en fase de liquidación se precisa autorización del juez del concurso cuando a la concursada no se le adjudica ninguna finca, sino una compensación en metálico. En el plan de liquidación de la concursada, anterior a la reparcelación, solo se contemplan como modos de realización de los bienes la venta directa durante un período de tiempo a contar desde la aprobación del plan de liquidación, en su defecto subasta y, en algunos supuestos dación en pago «de bienes» con privilegio especial a favor de los acreedores; b) si la registradora puede calificar o no el fondo de una reparcelación o debe limitarse a los aspectos formales de la misma, y c) si en el informe del registrador se puede matizar la calificación cuando se ha presentado entre la nota de calificación y la interposición del recurso un documento subsanatorio.

Es necesaria la autorización judicial porque en este supuesto no se opera una subrogación de unas fincas por otras, sino que se compensa un exceso de adjudicación de metros de techo en favor de la que al no poder materializar se satisfarían mediante compensación económica, cuyo valor se fijó en el proyecto de reparcelación, ascendería 169.224,39 euros. El defecto de la adjudicación al Ayuntamiento proviene no de la reparcelación que se pretende inscribir (…), sino de otra repar-

celación en la que también participó la concursada. El juez del concurso no aprueba ni valida la reparcelación, sino que supervisa y aprueba los actos derivados de la liquidación protegiendo los intereses de acreedores y concursado.

En cuanto a si la registradora puede calificar o no el fondo de una reparcelación o debe limitarse a los aspectos formales de la misma es doctrina muy reiterada por este centro directivo y el artículo 99 del Reglamento Hipotecario impone la obligación y facultad del registrador de calificar «los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral».

Sobre el documento presentado, señala la registradora en su informe que «con fecha nueve de mayo de dos mil veinticinco, con el número 1555/2025, ha tenido entrada en este registro auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil 1 de Valencia, en el que se aprueba la compensación de excesos y defectos de aprovechamientos realizados en el proyecto de reparcelación, en los términos que se solicitaba en la calificación recurrida. Si bien dicho documento judicial no es firme, se ha solicitado por parte del Ayuntamiento la firmeza del mismo para poder proceder a la inscripción». Esa presentación «extemporánea» que señala en su informe la registradora ha obligado a este Centro Directivo a continuar el expediente y dictar Resolución (cfr. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 2006 y 23 de febrero de 2017) al haberse efectuado la aportación del documento que exigía la registradora en su calificación como se señala en el párrafo anterior. Esa es la interpretación que sostiene este Centro Directivo en las Resoluciones indicadas del párrafo sexto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 7-8-2025
BOE 3-12-2025
Registro de la Propiedad de Madrid, número 31

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

El hecho de que la solicitud no cumpla los requisitos del art. 9 del RD 1312/2024 no es causa para denegar el asiento de presentación.

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. A la vista del expediente del recurso, en especial el contenido del escrito de impugnación en el que la recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, este Centro Directivo entiende que procede resolver sobre el fondo de la cuestión, y estimar el recurso interpuesto por las razones que a continuación se expondrán.

Cabe ahora recordar la reiterada doctrina de esta Dirección en el sentido de denegar el asiento de presentación solo en aquellos casos en que el título es indudablemente inadecuado y de imposible acceso al Registro o, dicho de otra manera, cuando de una forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones. Fuera de estos casos, el registrador ha de presentar, aun cuando ya al tiempo de la presentación compruebe o intuya la exis-

tencia de algún defecto que, una vez practicada la oportuna calificación, impedirá la práctica del asiento registral solicitado.

En el supuesto que motiva el presente expediente, de la escueta denegación del asiento de presentación se deduce que la solicitud del interesado no cumple los requisitos establecidos en el artículo 9.1 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Sin embargo, como bien expresa la recurrente, esta incidencia no es obstáculo suficiente para la extensión del asiento de presentación, pues podría ser objeto de la oportuna subsanación, ya sea por medios técnicos o digitales, o mediante la ratificación en papel en la misma oficina del Registro, mediante firma manuscrita, como expresamente reconoce el último inciso del recién citado artículo 9.

Resolución de 11-8-2025
BOE 4-12-2025
Registro de la Propiedad de Madrid, número 3

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

La declaración responsable para la inscripción en el registro administrativo no excluye la necesidad de obtener licencia municipal para el ejercicio de esta actividad.

En el presente caso, el número de registro único se solicita sobre la base de una declaración responsable presentada ante la Comunidad de Madrid, acompañada de su correspondiente inscripción en el registro autonómico. En cuanto al Centro Directivo, a quien el recurrente insta a «corregir este desvío técnico y doctrinal», también se ha pronunciado a favor de la exigencia de conformidad administrativa en el ámbito de los cambios de uso en la Comunidad de Madrid con base en el artículo 159.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Debe distinguirse entre la presentación de la declaración responsable (no urbanística), como requisito para la inscripción en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid, frente a la necesidad de obtener licencia municipal para el ejercicio de esta actividad, como modalidad de uso terciario hospedaje. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican.

Resolución de 11-8-2025
BOE 4-12-2025
Registro de la Propiedad de Jaca

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA existiendo un acuerdo de junta adoptado con anterioridad a la concesión de la titulación administrativa alegada y aportada.

En el supuesto que motiva este recurso, la denegación tiene su base en una prohibición estatutaria respecto del ejercicio de la actividad de vivienda turística.

Prohibición derivada de un acuerdo de junta adoptado con anterioridad a la concesión de la titulación administrativa alegada y aportada; razón por la cual la nota indica que se precisaría, conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, la pertinente modificación de estatutos.

Si bien el recurrente sostiene que el acta que recoge el acuerdo de la comunidad de 8 de agosto de 2020 no es válida para acreditar ninguna prohibición y nunca debería haberse elevado a escritura pública lo reflejado en ella ni mucho menos haberse aceptado su inscripción en el registro de la propiedad, esa posible nulidad, del acuerdo o de su inscripción, queda fuera del ámbito de este recurso gubernativo. En efecto, la modificación estatutaria controvertida consta inscrita en los libros del Registro de la Propiedad y el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria expresamente determina que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Con base a lo expuesto, cuando se obtuvo la licencia administrativa por el recurrente (14 de enero de 2021) resulta evidente que, en dicha fecha, el propietario ya tuvo o pudo tener conocimiento del contenido de la prohibición (adoptada en acuerdo de 8 de agosto de 2020), sin que en ningún caso pueda considerarse que el recurrente era entonces un tercero, dado que adquirió su finca independiente en el año 2013 y desde entonces forma parte de la Comunidad de propietarios, tal y como analizamos a continuación. En este sentido, 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.

Resolución 11-8-2025
BOE 4-12-2025
Registro de la Propiedad de Manacor, número 2

FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.

Aunque se trate de fincas inscritas, es preciso aportar unos datos mínimos que permitan identificar la finca de forma indubitada.

Nuestro sistema registral se asienta en el principio de folio real, recogido en el artículo 243 de la Ley Hipotecaria, según el cual «el Registro de la Propiedad se llevará por fincas, abriendo un folio real en soporte electrónico particular a cada una de ellas (…) Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación en el folio real correspondiente a aquella».Por ello, la calificación favorable y consiguiente inscripción de cualquier título exige que la finca o fincas registrales objeto del mismo sean identificadas de forma indubitada. No obstante, como ha declarado este Centro Directivo en diversas ocasiones, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Habrá que estar a las circunstancias concretas de cada caso para

determinar si la finca objeto de inscripción queda suficientemente identificada conforme a los principios de determinación y tracto sucesivo objetivo.

En el supuesto del presente expediente, la diferencia es sustancial en cuanto a superficie y lindero y el propio notario, en su escrito de recurso, manifiesta que la discrepancia tiene su origen en que, no disponiendo de información registral en el momento de la firma, la descripción en la escritura se hizo en base a una escritura anterior.

Resolución de 20-8-2025
BOE 4-12-2025
Registro de la Propiedad de Granada, número 7

OBRA NUEVA: SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.

Constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca.

Es decir, a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 no es posible el acceso registral de declaración de edificaciones o instalaciones sin que en el título correspondiente conste la delimitación geográfica de su ubicación precisa (cfr. Resolución de 31 de julio de 2018). Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir es necesario que previa o simultáneamente se inscriba la representación gráfica georreferenciada de la finca en que se declara a través de cualquiera de los medios y procedimientos regulados en la Ley Hipotecaria.

Por lo tanto, constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero (lo que no ocurre en el supuesto de hecho de este expediente), incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, 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 y, además, evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, a lo preceptuado en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria. 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 (cfr. Resolución de 24 de junio de 2025).

En el supuesto de hecho objeto de este expediente, constan aportadas las coordenadas de las fincas resultantes de la división material documentada, tanto en el informe técnico incorporado como en la licencia de parcelación testimonia-

da, por lo que debe ceñirse la cuestión a si es necesario, conforme a lo expuesto, la expresión de las concretas coordenadas que ocupan las edificaciones declaradas sobre el territorio. La respuesta no puede ser sino afirmativa, conforme a lo expuesto en el fundamento jurídico segundo de esta resolución.

Cuestión distinta es si, como señala el registrador, tal constancia requiere su aportación en un determinado formato (archivo GML, informe de validación gráfica frente a parcelario catastral o informe catastral de ubicación de construcciones), tal como exige el registrador o si, por el contrario, tal requisito no es de aplicación en los supuestos en que se señalen cuáles son las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación. A esta cuestión ya dio respuesta esta Dirección General en Resoluciones de 19 de abril de 2016, 16 de mayo y 12 de junio de 2019, 15 de septiembre de 2020, 24 de marzo de 2021 y 29 de septiembre y 10 de noviembre de 2022, entre otras, en las que se afirmó que desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación no requiere que se tramite con carácter general un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados; y desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución.

Por lo que se refiere al segundo de los defectos señalados por el registrador en su calificación, debe igualmente confirmarse la calificación en este punto. A efectos registrales, si se alega la representación de determinada persona, se exige justificar de forma auténtica su existencia (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) o la ratificación correspondiente en tiempo oportuno por el representado que ponga fin a la ineficacia que afectaría al negocio en caso de no existir la representación (artículo 1259 del Código Civil).

Finalmente, en cuanto a la necesidad de aprobación judicial a la operación de modificación de entidades hipotecarias documentada o, en su defecto, autorización judicial, dada la remisión que la sentencia que sujeta al discapacitado al régimen de curatela realiza al artículo 287 del Código Civil, debe rechazarse tal exigencia y estimarse el recurso en este punto.

Resolución de 20-8-2025
BOE 4-12-2025
Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, número 3

PROCEDIMIENTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS.

Los requerimientos y notificaciones a una sociedad mercantil han de entenderse con el administrador de la sociedad deudora o una persona a quien se le hubiera conferido en legal forma dicha facultad.

Así las cosas y antes de entrar a resolver el recurso, hay que tener presente que su resolución ha de versar, exclusivamente, sobre las cuestiones que se relacionen

directa y exclusivamente con la calificación recurrida, no pudiendo tomarse en consideración documentos no presentados en tiempo y forma.

El procedimiento de venta extrajudicial del bien hipotecado es un procedimiento tasado en la Ley. En consecuencia, para la venta extrajudicial, en virtud de lo contemplado en el artículo 129.2.e) de la Ley Hipotecaria, debe atenderse para determinar la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones al artículo 236-d del Reglamento Hipotecario, y como también ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», especialmente las de 25 de septiembre de 2019 y 21 de septiembre de 2022), la regulación de los requerimientos y notificaciones en los ámbitos hipotecario y notarial ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva, en los términos que la misma es entendida por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, que ha aplicado en diversas ocasiones este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 17 de marzo de 2005, 17 de septiembre de 2012 —sistema notarial—, 28 de enero y 3 de junio de 2013 y 3 de agosto y 27 de noviembre de 2017).

Debe no obstante tenerse en cuenta que la doctrina expuesta del Tribunal Constitucional se refiere a un ámbito, el jurisdiccional, que no admite una traslación inmediata y directa al presente porque no se trata ahora del ejercicio jurisdiccional de un derecho ante un órgano provisto de imperio (artículo 117 de la Constitución Española) sino de su desenvolvimiento extrajudicial, por lo que deben extremarse las precauciones a fin de salvaguardar en todo momento los derechos constitucionales de las personas afectadas (vid. Sentencia del Tribunal Constitucional de 7 de mayo de 2012).

De la documentación obrante en el expediente se constata la entrega, en el domicilio que, a efectos del requerimiento, resulta del Registro, de la cédula y la asunción de los efectos de la notificación, por «quien que dice llamarse (…) y ser hermana del fiador e hipotecante no deudor» (el reseñado don D. D. B. G.); pero la persona con la que debió entenderse el requerimiento, para no considerarse causada indefensión, debió haber sido, conforme lo dispuesto en el artículo 235 de la Ley de Sociedades de Capital, el administrador de la sociedad deudora o una persona a quien se le hubiera conferido en legal forma dicha facultad (cfr. Resolución de 5 de marzo de 2014). Criterio por lo demás que viene avalado claramente por el tenor del último párrafo del artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Resolución de 20-8-2025
BOE 4-12-2025
Registro de la Propiedad de Vera

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

Constatada la controversia fundada entre colindantes sobre la identidad de las fincas, no cabe acceder a la inscripción de la base gráfica.

En primer término, es necesario poner de relieve, en cuanto al escrito fechado el día 22 de junio de 2025, como complemento al escrito de recurso, que el mismo no puede ser tenido en consideración a efectos de la resolución de este

expediente, al no haber sido presentado en tiempo y forma para la calificación, dados los tajantes términos del artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Alega igualmente el recurrente que su pretensión de inscripción, objeto de un primer asiento de presentación, que fue calificada negativamente, está pendiente de resolución, por haberse solicitado calificación sustitutoria. Sin embargo, según resulta del informe del registrador, la calificación negativa fue confirmada por el registrador sustituto en resolución fechada el día 12 de marzo de 2024 y, por no constar que la misma hubiera sido notificada fehacientemente por el registrador sustituto al interesado, en fecha 22 de mayo se procedió a su notificación personal al interesado por el Registro de la Propiedad de Vera. Es preciso señalar que, transcurrido más de un año desde la calificación sustitutoria, y cancelado por caducidad el asiento de presentación, no estamos ante el mismo recurso, sino que ha de entenderse que la calificación actual es una calificación nueva, y contra ella hay que recurrir (cfr. Resolución de 16 de febrero de 2005).

Respecto a la decisión del registrador de no iniciar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse tramitado ya anteriormente otro sobre la misma finca y con la misma documentación, debemos recordar la doctrina de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 10 de noviembre de 2022 y 3 de julio de 2023, tramitado en su día expediente del artículo 199 y emitida calificación negativa de la base gráfica de una finca por el registrador competente, por haberse presentado alegaciones por un colindante, puede el registrador titular actual negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día.

Formulada oposición por varios de los cotitulares de la registral 6.343 consistente en la tramitación de un procedimiento de alteración catastral, procede reiterar la doctrina de las Resoluciones de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo y 4 y 8 de julio de 2023 y 25 de septiembre de 2024, por la cual, el resultado de la tramitación satisfactoria del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 de la Ley del Catastro, no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, por la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad.

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

Efectivamente, la representación gráfica propuesta no presenta modificación alguna en cuanto a las parcelas catastrales colindantes con la finca objeto del procedimiento por su lindero norte, pero es cierto que los titulares catastrales de las mismas y cotitulares de la registral 6.343, con la que se corresponden ambas parcelas, se han opuesto en el expediente tramitado con anterioridad, en base a un procedimiento de rectificación catastral abierto ante la Gerencia Provincial de Catastro en Almería y por considerar que la representación gráfica propuesta no

respeta los linderos históricos de la finca, aportando ortofotografías históricas. Ello determinaría la existencia de una contienda sobre el trazado del lindero que provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa.

Resolución de 4-9-2025
BOE 4-12-2025
Registro de la Propiedad de Málaga, número 2

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: TRACTO SUCESIVO.

No cabe la concesión del NRUA si el solicitante no tiene inscrito un derecho que le legitime para ello y si, además, la finca no consta inscrita como vivienda.

No puede sino reafirmarse la competencia del registrador para calificar el tracto sucesivo registral en relación con la legitimación del recurrente para solicitar la asignación del número de registro único de alquiler; así como la compatibilidad entre el uso que figura en el registro y el arrendamiento de corta duración cuya comercialización mediante plataformas en línea queda habilitada en virtud de la asignación del número de registro único de alquiler.

En cuanto al primero de los defectos señalados, esto es, la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración sin que conste inscrito el título de propiedad del solicitante de la finca para la que se solicita el número de registro único de alquiler, hemos de partir del análisis del principio registral de tracto sucesivo. El procedimiento de asignación sólo puede ser instado por el propietario del inmueble, por el titular registral de un derecho que le legitime para celebrar contratos de arrendamiento sobre un inmueble o por quien ostente la representación de cualquiera de ellos.

En cuanto al segundo de los defectos recurridos, esto es, la posibilidad de asignar un número registro de alquiler de corta duración turístico a una finca que consta inscrita como local comercial, hay que afirmar que los arrendamientos de corta duración, turístico y no turístico, a pesar de quedar excluidos de la categoría de arrendamiento de vivienda a los efectos de dicho artículo 2, deben ejercerse en todo caso en una unidad alojativa destinada registralmente a vivienda.

Resolución de 2-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de Marbella, número 3

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA cuando existe una cláusula estatutaria que prohíbe actividades empresariales.

Así las cosas y antes de entrar a analizar el fondo del recurso, hay que reiterar que conforme prevé el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el objeto del recurso es la calificación y el análisis de los documentos tenidos en cuenta para formularla,

sin que por tanto tengan relevancia aquellos otros documentos no presentados en tiempo y forma antes de emitirla.

Para resolver el presente recurso, debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, el artículo 18 de las normas estatutarias (inscritas en fecha 19 de diciembre de 2000), que dispone: «Queda expresamente prohibido el ejercicio en las viviendas de cualquier actividad empresarial, a excepción de la vivienda situada en (…), finca registral 50.228, del Registro de la Propiedad de Marbella, para el cuál se autoriza el destino de oficina de ventas, conservación, mantenimiento, etc.— Queda autorizada el ejercicio de actividades profesionales dentro de las viviendas. En todo caso, el ejercicio de estas actividades requerirá el cumplimiento de la Normativa vigente aplicable a las mismas. Para la instalación de cualquier otra actividad comercial no mencionada anteriormente, se requerirá el consentimiento unánime de la totalidad de los copropietarios».

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 empresarial y la misma está expresamente prohibida.

Resolución de 2-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María, número 4

DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN SEPARACIÓN Y DIVORCIO: DURACIÓN TEMPORAL.

Cuando no existen hijos o éstos son mayores de edad es necesario fijar un límite temporal a la atribución del uso de la vivienda familiar.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar regulado en el artículo 96 del Código Civil, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar y, por tanto, ajeno a la distinción entre derechos reales y de crédito, ya que ésta es una clasificación de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. el último párrafo del citado precepto). Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por éste, pues una cosa es el interés protegido por el derecho atribuido (en este caso el interés familiar y la facilitación de la convivencia entre los hijos y el cónyuge a quien se atribuye su custodia) y otra la titularidad de tal derecho, la cual es exclusivamente del cónyuge a cuyo favor se atribuye el mismo, pues es a tal cónyuge a quien se atribuye exclusivamente la situación de poder en que el derecho consiste, ya que la limitación a la disposición de la vivienda se remueve con su solo consentimiento. Además, el derecho de uso sobre la vivienda familiar integra, por un lado, un derecho ocupacional, y, por otro, una limitación de disponer que implica que el titular dominical de la vivienda no podrá disponer de ella sin el

consentimiento del titular del derecho de uso o, en su caso, autorización judicial (cfr. artículo 96, último párrafo, del Código Civil).

Debe tenerse en cuenta que, desde el punto de vista de la legislación registral, uno de sus pilares básicos que permiten garantizar la oponibilidad y conocimiento de los derechos inscritos por parte de los terceros —y por ende, favorecer también la propia protección del titular registral—, es el denominado principio de especialidad o determinación registral, que, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, impone que los derechos que pretendan acceder al Registro deberán estar perfectamente determinados en sus aspectos subjetivos, objetivos y contenido, incluyendo por tanto los límites temporales de su duración. No obstante, como antes se ha indicado, las exigencias de determinación del derecho que se inscribe no pueden imponerse desconociendo el peculiar régimen jurídico positivo que lo configura, máxime cuando este se articula en atención a intereses que se estiman dignos de tutela legal. En consecuencia, puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial, en el marco del Derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales —si bien, resultarán de modo indirecto— que cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho.

Sin duda, de la jurisprudencia reseñada y de la doctrina de este Centro Directivo, confirmada por la nueva redacción del artículo 96 del Código Civil, resulta que, según se ha expresado anteriormente, cuando no existen hijos o éstos son mayores de edad es necesario fijar un límite temporal a la atribución del uso de la vivienda familiar. Por ello, el criterio de la registradora en la calificación impugnada debe ser mantenido.

Resolución de 2-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga, número 2

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

Cuando no existen dudas acreditadas sobre la identidad de la finca no cabe denegar la inscripción de la base gráfica.

Respecto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 de la Ley Hipotecaria supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica

que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

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. El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

Precisamente, la existencia no de un solape, sino de un hueco entre las representaciones gráficas propuestas por promotor y colindante, respectivamente, determina que la base gráfica de la finca resultante de la operación de agrupación en nada afecta a la delimitación geográfica de la finca de quien formula oposición, pues ni siquiera altera su geometría catastral. Por todo ello, la nota de calificación recurrida, en cuanto a este defecto, no puede mantenerse. Desde un punto de vista objetivo, el juicio de identidad de la finca del registrador no se ha fundamentado, pues no ha identificado (por no existir invasión) la porción de la finca que puede resultar invadida y respecto de la cual, puede existir el conflicto.

La misma consideración debe merecer el segundo defecto señalado en la nota de calificación, consistente en haberse interpuesto demanda de resolución del contrato de compraventa de la registral 15.451. La demanda planteada, incluso en el caso de resultar estimada, no conlleva la imposibilidad para el colindante que formula oposición de practicar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de su finca, pues la misma no se altera por el eventual contenido estimatorio de la demanda planteada.

Resolución de 2-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de Valencia, número 10

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TERCER POSEEDOR.

El tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito.

La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), que, en aplicación del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros

poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento». A este respecto, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija «frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes», añadiendo el artículo 686 de la misma ley que «en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro».

De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

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

Resolución de 2-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 2

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA cuando existe una cláusula estatutaria que prohíbe esta actividad aprobada antes de concederse la autorización administrativa.

Para resolver este recurso, debemos partir del artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, que impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual, ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración: «(…) asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio». En el supuesto que motiva este recurso, la denegación tiene su base en una prohibición estatutaria respecto del ejercicio de la actividad de vivienda turística. Prohibición derivada de un acuerdo de junta adoptado con anterioridad a la concesión de la titulación administrativa alegada y aportada.

Respecto de la eficacia del acuerdo adoptado por la comunidad el 19 de septiembre de 2019, si bien el recurrente sostiene que no es válido y carece de eficacia, a pesar de constar inscrito, por no haberse alcanzado la mayoría requerida, no haberse notificado correctamente a los ausentes, ni recogido los votos pendientes, esa posible nulidad del acuerdo o de su inscripción queda fuera del ámbito de este

recurso. Tal controversia debería haberse dirimido mediante la correspondiente impugnación del acuerdo ante los Tribunales por parte del propietario en los términos que establece el artículo 18 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Con base a lo expuesto, cuando se obtuvo la licencia administrativa por el recurrente (20 de septiembre de 2019) ya estaban prohibidas las viviendas turísticas por acuerdo de junta de modificación de los estatutos comunitarios (adoptado el 19 de septiembre de 2019), sin que en ningún caso pueda considerarse que el recurrente era entonces un tercero, dado que adquirió su finca con anterioridad y desde entonces forma parte de la comunidad de propietarios, tal y como analizamos a continuación.

Resolución de 2-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de Salamanca, número 1

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

Para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en el presente caso es necesaria tanto la inscripción en el registro autonómico (artículo 35.1 de Decreto 3/2017), como la obtención de la declaración de conformidad del Ayuntamiento de Salamanca derivada la correspondiente comunicación ambiental.

Así las cosas, antes de entrar a examinar el recurso y a la vista de los documentos presentados con posterioridad a su interposición, ha de tenerse en cuenta que, por así disponerlo el artículo 326 de la Ley Hipotecaria: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

En el presente caso, en relación con la calificación de los requisitos establecidos por la legislación urbanística y sectorial, hemos de partir de los dispuesto por el artículo 35.1 del Decreto 3/2017, de 16 de febrero por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León. La recurrente sostiene que basta con la acreditación de la inscripción de la finca en el Registro de Turismo de Castilla y León, pues la exigencia de declaración de conformidad ambiental establecida por la Ordenanza del Ayuntamiento de Salamanca versa sobre una materia que debería regular el Plan General de Ordenación Urbana, el cual no ha sido modificado, y, además, considera que la Ordenanza contiene limitaciones que suponen una intromisión en las competencias de la Comunidad Autónoma. Sin embargo y respecto de tales afirmaciones, ha de tenerse en cuenta que el artículo 7.5.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, publicado en el 30 de enero de 2007 en el «Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca», define los usos terciarios como «los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares». Es más, el apartado número 5 de dicho artículo los encuadra con toda claridad dentro de los usos terciarios de naturaleza hotelera, entre los que se

comprenden «las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como: Hoteles, Hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera».

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

Resolución de 2-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes, número 2

CONCURSO DE ACREEDORES: EJECUCIÓN DE BIENES HIPOTECADOS EN FASE DE LIQUIDACIÓN.

Cuando se trata de la enajenación de bienes afectos a privilegio especial —por regla general bienes hipotecados— no puede sostenerse que la transmisión y la cancelación de hipoteca sean dos actos jurídicos diferentes, no afectando el uno al otro. La enajenación llevará como consecuencia, como regla general, la cancelación de la carga.

Resulta por tanto incontestable que, conforme sostiene nuestro TS, es competencia y obligación del registrador de la propiedad comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal.

En el supuesto de este expediente, la realización de las fincas a afectas a las hipotecas, créditos con privilegio especial, tiene lugar por medio de subasta extrajudicial por persona o entidad especializada, subasta que concluyó el día 8 de noviembre de 2024. Respecto de la enajenación de bienes de la masa activa en la fase de liquidación, debe tenerse en cuenta también lo dispuesto en el Capítulo del Título IV del Libro Primero del mismo texto refundido de la Ley Concursal, que contiene las normas relativas a la conservación y enajenación de la masa activa, estableciendo una serie de especialidades cuando se trata de la enajenación de bienes o derechos afectos a privilegio especial (artículos 209 y siguientes); y que resultan así aplicables tanto en fase común, como en fase de liquidación.

Para la cancelación de la hipoteca y la concesión de carta de pago deberá constar en escritura pública, en la que se tendrá que acreditar debidamente la representación del compareciente; que la falta de ese consentimiento cancelatorio solo podrá ser suplido por resolución judicial firme recaída en el correspondiente procedimiento en que el titular registral hubiere sido demandado o, al menos parte; y, por último, que en los procedimientos de ejecución hipotecaria la adjudicación de la finca y la cancelación de la hipoteca ejecutada deben ser siempre simultáneos. Esta cancelación de la hipoteca, en el ámbito del concurso de acreedores será posible, en primer lugar, si el acreedor hipotecario consiente expresamente

en ella, por sí o debidamente representado, en escritura pública, sea esta la misma escritura de transmisión o una específica de cancelación. También será posible la cancelación de la hipoteca si se presenta, junto con la escritura de enajenación, mandamiento de cancelación de cargas del juzgado Mercantil, donde se inserte la resolución del juez del concurso, que deberá ser firme (artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), en la que acuerde la cancelación y donde se exprese, en relación con los acreedores privilegiados cuya garantía se cancele, la intervención que hayan tenido en el procedimiento y el destino dado al precio obtenido en la transmisión, es decir, que se han respetado los derechos del acreedor con privilegio especial; y que se ha pagado o consignado el precio del bien a su favor.

En el supuesto particular de este expediente, si bien el mandamiento de cancelación contiene la afirmación de que «de conformidad con lo dispuesto en el artículo 225 del texto refundido de la Ley Concursal y la reiterada doctrina de esta Dirección General en materia de cancelación de cargas, procede la cancelación al cumplirse todos los requisitos legales, toda vez que la adjudicación de las fincas descritas lo fue en ejecución del plan de liquidación aprobado», ello no puede entenderse suficiente para que el registrador pueda practicar la cancelación, dada la generalidad de los términos empleados.

Por último, es necesario analizar también la cuestión que plantea el registrador en su nota de calificación sobre si sería posible la inscripción de la adjudicación sin que de manera simultánea se proceda a la cancelación de las cargas. Si atendemos a las normas concursales e hipotecarias antes citadas, se puede concluir que constituyendo el concurso de acreedores una ejecución, aunque universal, e implicando un acto de liquidación del patrimonio del concursado, es imprescindible, para poder inscribir la transmisión de cada finca a favor del adquirente o adjudicatario, la cancelación simultánea y expresa de todas las cargas de contenido económico que las gravaren y, singularmente de las hipotecas que recayeran sobre las mismas (artículos 225 del texto refundido de la Ley Concursal, 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley Hipotecaria).

En conclusión, en el procedimiento concursal, cuando se trata de la enajenación de bienes afectos a privilegio especial —por regla general bienes hipotecados— no puede sostenerse que la transmisión y la cancelación de hipoteca sean dos actos jurídicos diferentes, no afectando el uno al otro. La enajenación llevará como consecuencia, como regla general, la cancelación de la carga; y la transmisión con subsistencia del gravamen exigirá unos requisitos adicionales que aseguren que el crédito queda excluido de la masa pasiva (cfr. artículos 212 y 214 para bienes incluidos en unidades productivas).

Resolución de 3-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de Iznalloz

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No estamos ante un supuesto de discordancia de la realidad jurídico-registral de la finca con la realidad física extrarregistral, a resolver mediante la tramitación

de un expediente de los artículos 199 o 201 de la Ley Hipotecaria, alternativamente, sino ante una inexactitud del asiento provocada por una inexactitud del título que lo provocó.

En el presente caso, mediante escrito privado, el recurrente interpone recurso por silencio en la actuación del Registro de la Propiedad de Iznalloz, ante sendos escritos presentados los días 25 de junio y 8 de octubre de 2.021, en los que se solicita la rectificación de oficio de un asiento que según el recurrente ha sido practicado con error, mediante el inicio de un expediente para lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica y la rectificación de la inexactitud del asiento. El Registro de la Propiedad de Iznalloz contesta por un medio de mensajería electrónica, de uso general (whatsapp), al número de teléfono móvil designado por el remitente de los escritos, sin que los escritos se presenten en el Registro de la Propiedad. En el mensaje se le comunica que para lograr el objetivo debe ponerse en contacto con la Notaría y con el Ayuntamiento para proceder a la rectificación del título que provocó el asiento y que es el que causa la inexactitud registral. Sin haberse realizado más gestiones al respecto, el recurrente interpone el recurso, mediane escrito de fecha 3 de junio de 2025, es decir, más de 3 años después de todas las actuaciones relatadas.

El recurso no puede ser admitido por una serie de causas. En primer lugar, por la falta de objeto, puesto que el recurso ha de formularse contra una calificación registral negativa, que en este caso no se ha producido. Por otro lado, tampoco es cierto, como pretende el recurrente que haya habido una inacción o silencio por parte del Registro de la Propiedad. El registrador no presentó los escritos del recurrente en el año 2021 porque eran un documento privado, se solicitaba el inicio de un expediente para lograr la concordancia por quien no era titular registral de la finca que se pretendía concordar, sin que el recurrente haya acreditado tampoco la titularidad de las fincas afectadas o la representación de quienes son sus titulares registrales.

Lo que realmente late en el presente caso es el error del recurrente en cuanto a la forma de rectificar la inexactitud registral. A este respecto el supuesto de hecho del presente recurso es similar al que motivó la Resolución de esta Dirección General de 12 de mayo de 2025, pues no estamos ante un supuesto de discordancia de la realidad jurídico-registral de la finca con la realidad física extrarregistral, a resolver mediante la tramitación de un expediente de los artículos 199 o 201 de la Ley Hipotecaria, alternativamente, sino ante una inexactitud del asiento provocada por una inexactitud del título que lo provocó.

Resolución de 3-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de Palafrugell

CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

Tratándose de una obligación de hacer y no resultando del Registro con suficiente claridad el día en que venció el término en que pudieron ejercitarse los correspondientes derechos, no permite la cancelación ex art. 210, 1. 8.ª primer párrafo.

Del texto literal de la inscripción en el Registro —antes transcrito— resulta que la cancelación de la condición exige que el adquirente acredite haber realizado la edificación e iniciado la actividad económica «en los términos previstos (…)», que son acreditar haber solicitado las licencias que se indican en la cláusula en el plazo que de ella resulta y haber ejecutado las obras en el plazo que también se indica, contado desde la obtención de la correspondiente licencia, de manera que estos extremos que han de acreditarse a efectos de la cancelación de la condición resolutoria en el presente supuesto no constan y son extraños al Registro. En definitiva, se trata de una obligación de hacer, y aun cuando se marcan unos plazos para el cumplimiento de las obligaciones, no resulta acreditado del contenido del Registro que consta automáticamente el incumplimiento de los mismos, ni se señala un plazo cierto y específico a partir del cual pueda contar el de caducidad de los cinco años.

La recurrente fundamenta su recurso en la aplicación del primer párrafo del artículo 210.1.8.ª del mismo cuerpo legal. Lo que se discute es si consta en el Registro de forma clara cuál es el plazo en el que ha de cumplirse la condición, y esto aboca a si es posible la cancelación de la condición resolutoria mediante el segundo párrafo del mismo precepto. El hecho de que sea de aplicación el primer párrafo del artículo 210.1.8.ª exige determinar si se cumplen las exigencias que el mismo comprende para la cancelación. Como resulta del precepto transcrito es preciso en primer lugar que hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse los referidos derechos y facultades; y, en segundo lugar, que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulada reclamación judicial sobre su cumplimiento. Pero una cosa es el plazo para el cumplimiento de las obligaciones pactadas y otra cosa es que se haya pactado un plazo cierto para el ejercicio de las acciones de resolución y la cancelación de la condición resolutoria, lo que en este caso no se ha hecho. Además, como se ha indicado, se trata de una obligación de hacer, lo que hace que se apliquen las exigencias de forma más estricta. Por tanto, debe confirmarse la calificación.

Resolución de 3-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de Oliva

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe la concesión del NRUA cuando existe una cláusula estatutaria que prohíbe ejercer una profesión u oficio en las viviendas.

Entrando ahora en el ámbito específico de las prohibiciones estatutarias contenidas en regímenes inscritos de propiedad horizontal, debemos partir del artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, que impone al registrador un deber de calificación, a resultas del cual, ha de comprobar la solicitud y documentación presentada a efectos de la obtención del número de registro de alquiler de corta duración: «asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio».

En el supuesto de hecho que motiva este expediente, pone de relieve la calificación que, del punto c, apartado primero de sus normas estatutarias (obrantes al folio de la finca matriz 45.831 donde se inscribieron la división horizontal y estatutos del edificio, inscripción 4.ª, de fecha 8 de octubre de 2004), resulta que: «Los departamentos se dedicarán única y exclusivamente a honesta vivienda y no se podrá ejercer en las mismas ninguna profesión u oficio», y que pese a tratarse de una cláusula estatutaria anterior a la normativa y al fenómeno del alquiler turístico (y que obviamente no podía recoger expresamente en los estatutos la prohibición de este uso turístico en términos literales), realizando una interpretación teleológica del precepto, atendiendo a su finalidad, debe entenderse comprendida en dicha prohibición estatutaria esta nueva actividad de alquiler turístico. Expuesto cuanto antecede, este Centro Directivo no puede sino confirmar la calificación recurrida.

Resolución de 3-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 2

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: SUSPENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN PENDIENTE UN ASIENTO ANTERIOR.

Constando la vigencia de un asiento de presentación anterior de un título contradictorio, es claro que ha de quedar suspendida la calificación de fondo del título contradictorio con asiento de presentación posterior.

Este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la decisión del registrador de suspender la calificación del documento, sí es susceptible de ser recurrida, pues se trata de una decisión acerca del destino del título que se presenta a inscripción, por lo que un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que este acto pueda ser objeto de revisión (véase, por ejemplo, las Resoluciones de 27 de abril y 29 de octubre de 2011). En efecto, en sentido amplio, la calificación registral abarca varios momentos sucesivos: en un primer momento, el registrador ha de calificar y decidir si practica o no el asiento de presentación en el Libro Diario de operaciones; en un segundo momento, a continuación del anterior, ha de calificar si concurre o no alguna causa legal por la que deba suspenderse la calificación sobre el fondo del documento, como podría resultar de la aplicación de los artículos 18, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, y finalmente, pero siempre dentro del plazo legal para ello, ha de calificar en su plenitud y de manera global y unitaria el documento presentado a fin de decidir si procede o no practicar los asientos correspondientes en los libros de inscripciones.

Constando la vigencia de un asiento de presentación anterior de un título contradictorio, es claro que ha de quedar suspendida la calificación de fondo del título contradictorio con asiento de presentación posterior, en los términos y durante el plazo que resulta de los artículos que han quedado transcritos. Debe, en consecuencia, confirmarse el criterio de la nota de calificación de la registradora.

En nada queda alterada esta conclusión por el hecho de que con posterioridad a la calificación impugnada se haya presentado en el Registro la anteriormente transcrita resolución judicial de medidas cautelares en un procedimiento penal.

Se trata de un documento que la registradora no había podido tener a la vista en el momento de emitir su calificación. Debe recordarse que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Resolución de 3-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de Pontevedra, número 1

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

Cuando no existen dudas acreditadas sobre la identidad de la finca no cabe denegar la inscripción de la base gráfica.

La alegación de los opositores, colindantes por el oeste, que además invocan la titularidad de sendas fincas registrales, se centra en sostener que los promotores pretenden apropiarse del camino de acceso a las demás fincas, que es propiedad de tales opositores. Y en efecto, consultado el geoportal registral, accesible en www.geoportal.registradores.org, se aprecia que la georreferenciación con 821 metros cuadrados de superficie que pretenden inscribir los promotores incluye un camino de acceso a las fincas colindantes que han manifestado oposición. De todo lo reseñado hasta ahora se desprende que existe controversia sobre la delimitación y georreferenciación de diversas fincas y caminos de acceso a algunas de ellas, y que frente a la pretensión del promotor titular registral de la finca 27.345, se oponen las alegaciones de quienes no sólo invocan invasión de sus parcelas catastrales, sino de las fincas registrales 23.797 y 54.964.

Todo ello, unido al dato de la magnitud del exceso de cabida pretendido por el promotor, que solicitar pasar de 494 metros cuadrados a 821 metros cuadrados, y a la apariencia visual resultante de la aplicación gráfica registral conforme a la cual la pretensión del promotor supondría, aparentemente, incorporar como propia una parte del camino de acceso a otras fincas, como parece apreciarse tanto en la ortofotografía oficial, como de la cartografía catastral, son indicios más que suficientes para estimar debidamente fundadas las dudas que opone la registradora y en las que basa su calificación negativa, que por ello, procede confirmar, desestimando el presente recurso.

Resolución de 3-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes, número 2

CONCURSO DE ACREEDORES: EJECUCIÓN DE BIENES HIPOTECADOS EN FASE DE LIQUIDACIÓN.

Cuando se trata de la enajenación de bienes afectos a privilegio especial —por regla general bienes hipotecados— no puede sostenerse que la transmisión y la cancelación de hipoteca sean dos actos jurídicos diferentes, no afectando el uno al otro. La enajenación llevará como consecuencia, como regla general, la cancelación de la carga.

Resulta por tanto incontestable que, conforme sostiene nuestro TS, es competencia y obligación del registrador de la propiedad comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal.

En el supuesto de este expediente, la realización de las fincas a afectas a las hipotecas, créditos con privilegio especial, tiene lugar por medio de subasta extrajudicial por persona o entidad especializada, subasta que concluyó el día 8 de noviembre de 2024. Respecto de la enajenación de bienes de la masa activa en la fase de liquidación, debe tenerse en cuenta también lo dispuesto en el Capítulo del Título IV del Libro Primero del mismo texto refundido de la Ley Concursal, que contiene las normas relativas a la conservación y enajenación de la masa activa, estableciendo una serie de especialidades cuando se trata de la enajenación de bienes o derechos afectos a privilegio especial (artículos 209 y siguientes); y que resultan así aplicables tanto en fase común, como en fase de liquidación.

Para la cancelación de la hipoteca y la concesión de carta de pago deberá constar en escritura pública, en la que se tendrá que acreditar debidamente la representación del compareciente; que la falta de ese consentimiento cancelatorio solo podrá ser suplido por resolución judicial firme recaída en el correspondiente procedimiento en que el titular registral hubiere sido demandado o, al menos parte; y, por último, que en los procedimientos de ejecución hipotecaria la adjudicación de la finca y la cancelación de la hipoteca ejecutada deben ser siempre simultáneos. Esta cancelación de la hipoteca, en el ámbito del concurso de acreedores será posible, en primer lugar, si el acreedor hipotecario consiente expresamente en ella, por sí o debidamente representado, en escritura pública, sea esta la misma escritura de transmisión o una específica de cancelación. También será posible la cancelación de la hipoteca si se presenta, junto con la escritura de enajenación, mandamiento de cancelación de cargas del juzgado Mercantil, donde se inserte la resolución del juez del concurso, que deberá ser firme (artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), en la que acuerde la cancelación y donde se exprese, en relación con los acreedores privilegiados cuya garantía se cancele, la intervención que hayan tenido en el procedimiento y el destino dado al precio obtenido en la transmisión, es decir, que se han respetado los derechos del acreedor con privilegio especial; y que se ha pagado o consignado el precio del bien a su favor.

En el supuesto particular de este expediente, si bien el mandamiento de cancelación contiene la afirmación de que «de conformidad con lo dispuesto en el artículo 225 del texto refundido de la Ley Concursal y la reiterada doctrina de esta Dirección General en materia de cancelación de cargas, procede la cancelación al cumplirse todos los requisitos legales, toda vez que la adjudicación de las fincas descritas lo fue en ejecución del plan de liquidación aprobado», ello no puede entenderse suficiente para que el registrador pueda practicar la cancelación, dada la generalidad de los términos empleados.

Por último, es necesario analizar también la cuestión que plantea el registrador en su nota de calificación sobre si sería posible la inscripción de la adjudicación sin que de manera simultánea se proceda a la cancelación de las cargas. Si atendemos a las normas concursales e hipotecarias antes citadas, se puede concluir que constituyendo el concurso de acreedores una ejecución, aunque univer-

sal, e implicando un acto de liquidación del patrimonio del concursado, es imprescindible, para poder inscribir la transmisión de cada finca a favor del adquirente o adjudicatario, la cancelación simultánea y expresa de todas las cargas de contenido económico que las gravaren y, singularmente de las hipotecas que recayeran sobre las mismas (artículos 225 del texto refundido de la Ley Concursal, 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley Hipotecaria).

En conclusión, en el procedimiento concursal, cuando se trata de la enajenación de bienes afectos a privilegio especial —por regla general bienes hipotecados— no puede sostenerse que la transmisión y la cancelación de hipoteca sean dos actos jurídicos diferentes, no afectando el uno al otro. La enajenación llevará como consecuencia, como regla general, la cancelación de la carga; y la transmisión con subsistencia del gravamen exigirá unos requisitos adicionales que aseguren que el crédito queda excluido de la masa pasiva (cfr. artículos 212 y 214 para bienes incluidos en unidades productivas).

Resolución de 3-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de Falset

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

Cuando existen dudas acreditadas sobre la identidad de la finca procededenegar la inscripción de la base gráfica.

La calificación negativa de la solicitud de inscripción de la georreferenciación de una finca basada en la alegación formulada por un colindante no puede ser suspensiva, sino denegatoria. En segundo lugar, debe advertirse al recurrente del error padecido en la formulación del recurso contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Amposta número 2. No es la calificación del sustituto la que es recurrible, sino la del registrador sustituido.

La afirmación del recurrente en el escrito de interposición del recurso no puede ser compartida por esta Dirección General. Ya en la redacción inicial de la escritura, los otorgantes excluyen la posibilidad de iniciar la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, basan la descripción de la finca, cuya inscripción solicitan en un informe técnico sobre la delimitación de la finca, elaborado por don O. B. P., geógrafo y perito judicial colegiado, que contiene las coordenadas de la finca, que son distintas de las catastrales. El expediente del artículo 199 tiene como objetivo la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes. Ciertamente, carece de sentido generalizar su aplicación a supuestos en los que, como consecuencia de la calificación de la representación gráfica, no puede resultar afectado colindante alguno. Ello no se produce en el presente caso, puesto que, tratándose de una georreferenciación alternativa, habrá al menos algún titular colindante de parcela catastral afectado, al que hay que notificar cuando se aporta georreferenciación alternativa, conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

El registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en

todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. El juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados. Para rechazar el reflejo registral de la georreferenciación no basta con que exista oposición de colindante, sino que el registrador ha de analizar el contenido de la alegación en cuanto a su verosimilitud objetiva, capaz de provocarle dudas fundadas sobre la posible invasión de finca colindante y ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al titular registral que formula la oposición, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional.

El registrador tiene base suficiente para justificar sus dudas de identidad de modo objetivo, lo que hace en la nota de calificación, cumpliendo con la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024. Dicho todo esto, el informe en defensa de la nota contiene una serie de argumentos que desarrollan los fundamentos de la nota de calificación que merecen una toma en consideración por esta Dirección General, una vez analizados el conjunto de procedimientos registrales por los que ha atravesado la finca 1.548 del término de Falset.

La Resolución de esta Dirección General de 22 de abril de 2016 declaró que en la vinculación «ob rem», la titularidad dominical de una finca se fija por referencia a la de otra, finca principal, a la que está conectada (sin que sea por tanto precisa una identificación individualizada del titular o titulares de la finca vinculada, pues dicha titularidad derivará necesariamente de la titularidad de la finca principal). Consecuencia de ello es que, si bien los actos dispositivos afectarán a ambas fincas conjuntamente, el único consentimiento contractual preciso es el prestado al negocio traslativo de la finca principal, sin que se precise un consentimiento adicional para que se entienda igualmente transmitida la finca vinculada. Por ello, la venta de la finca principal y la vinculada es inscribible aun cuando la titularidad registral de esta última no coincida con la de aquélla, como también declaró la Resolución de 29 de enero de 2024. Y conforme a la doctrina de la Resolución de 2 de octubre de 2024, si una vivienda y una plaza de garaje están vinculados «ob rem», pero, a pesar de ello, están inscritas a favor de personas distintas, no es inscribible la venta, de las dos, efectuada por el titular de la vivienda, por impedirlo los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo.

Resolución de 4-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 2

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe denegar la concesión del NRUA cuando se acredita la iniciación de la actividad antes de la adopción del acuerdo que introduce una cláusula estatutaria que prohíbe esta actividad.

En el supuesto que motiva este recurso, la denegación de asignación de número de registro tiene su base en una prohibición estatutaria referida al ejercicio de la actividad de vivienda turística; prohibición que deriva de un acuerdo de junta adoptado el día 21 de noviembre de 2023, elevado a público el día 4 de septiembre de 2024, e inscrito en el Registro de la Propiedad el día 3 de enero de 2025. La registradora fundamenta su negativa a la asignación del número de registro único de alquiler solicitado en que, al presentarse la solicitud del código de vivienda turística, ya constaba la prohibición en los estatutos de su comunidad, por lo que no puede procederse a conceder el código, considerando el defecto como no subsanable. Por contra, la recurrente sostiene que la actividad turística fue iniciada y comunicada reglamentariamente con anterioridad (3 de octubre 2023), conforme acredita documentalmente; que la fecha de la licencia (21 de noviembre de 2023) es formal, pero no determina el inicio de la actividad, que es el hecho jurídicamente relevante. Y que la inscripción de la prohibición por parte de la comunidad tampoco fue notificada previamente ni puede surtir efectos retroactivos sobre actividades iniciadas válidamente con anterioridad.

Es indudable que el acceso al Registro de la Propiedad, en casos como el presente, exige la conformidad administrativa, no siendo suficiente una simple y aislada declaración responsable; pero en el caso que motiva este recurso la administración se diría que ha realizado esa labor de comprobación previa, pues no consta en el expediente haberse ordenado el fin a la misma (inscribible también ex artículo 17.1.c) del texto reglamentario autonómico citado), por lo que resultaría evidente que una actividad iniciada en una fecha muy anterior al acuerdo de la junta de propietarios en cuestión, se continuaba ejerciendo al tiempo de adoptarse aquel. En consecuencia, habría base para considerar —en este caso concreto— que la prohibición estatutaria adoptada por la comunidad de propietarios no podría perjudicar derechos adquiridos con anterioridad, y, por lo tanto, no sería obstáculo para la asignación del número de registro solicitado. Pero ocurre que la acreditación por la recurrente, de tales extremos y circunstancias, tiene lugar en un momento posterior a la calificación (se aportó relevante documentación con el recurso, no con la solicitud de asignación inicial), por lo que lo procedente es que tal solicitud vuelva a presentarse al Registro con la documentación reseñada, a fin de que se emita una nueva calificación.

Resolución de 4-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de Barcelona, número 6

CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: RECONOCIMIENTO DE DEUDA Y DACIÓN EN PAGO.

No existiendo reseña alguna de los medios de pago en relación con la deuda inicial, no cabe entender cumplidas las exigencias del art. 254 de la LH.

Entre los efectos derivados del simple reconocimiento no figura el de operar por sí una novación extintiva o una alteración de la naturaleza de la obligación reconocida (de ahí que no suponga una alteración de su régimen de prescripción, antes al contrario interrumpe la prescripción de la obligación reconocida ex ar-

tículo 1973 del Código Civil); sino que el reconocimiento presenta como característica propia la de «operar sobre débito preexistente a cargo del que lo reconoce» (vid. Sentencia de 27 de noviembre de 1999). Todo ello enlaza, asimismo, con una clara doctrina legal (vid. Sentencia de 15 de febrero de 2002): en nuestro Derecho todo reconocimiento de deuda ha de ser causal, en el sentido de que ha de tener causa, porque, como regla general, no se admite el negocio abstracto. Ahora bien, puede ocurrir que la causa no esté indicada (o lo esté solamente de forma genérica) o que esté plenamente expresada: a la primera hipótesis le es de aplicación el artículo 1277 del Código Civil, por lo que se presume que la causa existe y es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario —sin perjuicio de que esta presunción no opere en el ámbito registral (vid., por todas, la Resolución de 16 de enero de 2013)—, e igualmente le es aplicable la doctrina jurisprudencial que, en virtud de una abstracción procesal, dispensa de probar la causa al titular del derecho de crédito objeto de reconocimiento y se hace recaer la carga de la prueba sobre el obligado, como hemos visto; en la segunda hipótesis (es decir, cuando la causa está plenamente expresada) no es de aplicación la presunción del artículo 1277 del Código Civil, pues resulta innecesaria.

Estando, pues, expresada la causa de la deuda lo que ha de dilucidarse en este recurso es si, a la vista de las circunstancias del presente expediente, concurre o no causa de dispensa (o no aplicación) del requisito de la acreditación de los medios de pago empleados en la entrega del dinero —o movimiento de fondos— que eventualmente estuviera en el origen de la deuda. En el caso del presente expediente la deuda reconocida cuyo pago parcial se instrumenta mediante la transmisión de las fincas, es —se dice— una parte de otras deudas. En concreto, la que motiva la presente, procede de un préstamo (sin que proceda profundizar ahora en la naturaleza jurídica, real generalmente admitida, si bien matizada en la más reciente jurisprudencia), cuya identificación responde a las exigencias de la legislación hipotecaria y notarial antes reseñada y respecto de las que ninguna objeción de fondo opone la calificación objeto de la presente.

En la escritura cuya calificación ahora se recurre, no existe reseña alguna de los medios de pago en relación a la deuda inicial, por lo que en aplicación de los preceptos y doctrina antes expuesta debe mantenerse la calificación impugnada.

Resolución de 4-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de Adeje

PACTO COMISORIO: NO CABE ENCUBRIRLO EN UN DERECHO DE OPCIÓN.

Tras recordar que el derecho de cada comunero a disolver el condominio es irrenunciable y esencial, reitera la doctrina la doctrina de rechazo del pacto comisorio encubierto en una opción de compra en funció0n de garantía.

Así las cosas, entrando a analizar el fondo del recurso y para una mayor claridad, se seguirá el orden de los defectos señalados en la calificación; no sin antes resaltar lo poderosamente que llama la atención la siguiente frase, que se transcribe literalmente del escrito de recurso y referida al contenido de la escritura califi-

cada: «La dinámica de desarrollo de estos acuerdos y otras disposiciones contractuales de carácter obligacional han quedado fuera de la escritura pública, dado su alcance interno, en ejercicio del derecho de autodeterminación informativa de los contratantes». Y decimos esto, porque muchas de las estipulaciones reflejadas en la escritura, aisladamente consideradas, carecen de la explicación que se pretende realizar en el recurso (que obviamente no es el lugar adecuado para ello), impidiendo así valorar adecuadamente su viabilidad, en orden a su acceso registral y a la vista de la doctrina de la causa.

Tiene por ello razón el registrador en su nota, cuando estima que el derecho que dice constituirse y atribuirse a cada condómino, infringe claramente el artículo 400 del Código Civil. Ningún comunero necesita el concurso del otro, ni una supuesta infracción de determinados pactos (al parecer en este caso muchos de ellos extramuros de la escritura), para pedir la extinción de la comunidad y poner fin a la misma, por lo que tampoco se acaba de comprender que, en la escritura, tal derecho se haga extensivo también al caso de transmisión de cuota a tercero, pues en tal caso sigue existiendo condominio y el derecho a poner fin a la situación de comunidad. Por lo demás y dejando de lado ahora la cuestión de su naturaleza jurídica, constituir un derecho de opción exige cumplir con determinadas exigencias, sustantivas y registrales, tanto en su génesis o nacimiento, como en su dinámica y ejercicio, claramente prefijadas en la normativa civil e hipotecaria y también delimitadas por este Centro Directivo en una —ya— larga serie de Resoluciones; pero que no aparecen contempladas, ni reguladas debidamente, en la escritura.

Esta Dirección General ha puesto de relieve en numerosas ocasiones (vid. las Resoluciones de 26 de diciembre de 2018 y 28 de enero de 2020, y en particular en las de 27 de octubre de 2020, 15 de marzo y 21 de julio de 2021, 13 de julio de 2022 y 12 de diciembre de 2023, entre otras) que el Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. artículos 6, 1859 y 1884 del Código Civil). Dicho lo anterior, también ha declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 26 de diciembre de 2018, 28 de enero de 2020 y 13 de julio de 2022), que deben admitirse aquellos pactos o acuerdos que permitan un equilibrio entre los intereses del acreedor y del deudor, evitando enriquecimientos injustos o prácticas abusivas, y que permitan al acreedor, ante un incumplimiento del deudor, disponer de mecanismos expeditivos para alcanzar la mayor satisfacción de su deuda.

No obstante, de lo expuesto se deduce que, en este caso, se ha pretendido articular —indebidamente— una garantía de cumplimento contractual, empleando un mecanismo por entero inadecuado (esa supuesta opción a extinguir el condominio y a adjudicarse una mitad del bien) y cuyo supuesto automatismo no encaja con las previsiones legalmente establecidas en torno al ejercicio de la acción de extinción de comunidad. Es por tanto predicable, respecto del caso que motiva este recurso, la ya larga y reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre la genérica prohibición de una función de garantía de la opción —vía pacto comisorio—; que resulta aquí plenamente aplicable.

Finalmente, se ajusta a derecho —y ha de confirmarse— la objeción que se contiene al final de la nota: «la posibilidad de inscribir parcialmente el título calificado, sólo en cuanto a la compraventa se refiere, no es posible pues no se tiene

el consentimiento del presentante, del notario otorgante ni de comprador y vendedor. De hacerse así el registrador vulneraría lo dispuesto en los artículos 19 bis y 434 de su reglamento pues el registrador debe atenerse a lo manifestado por las partes en el documento calificado sin poder actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados. Serán las partes, quienes, a la vista de la calificación, podrán solicitar, si es posible, la inscripción parcial del mismo».

Resolución de 4-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de Órgiva-Ugíjar

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: OBRA NUEVA PREVIAMENTE INSCRITA.

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

El objeto de comercialización y oferta ha de ser un alojamiento amueblado que pretende ser objeto de alquiler de corta duración. Del mismo modo, el identificador número de registro único ha de permitir la identificación exacta de la unidad en cuestión, como la misma norma establece en su definición. La sujeción al procedimiento registral determina la aplicación a dichos conceptos de los principios hipotecarios.

Por este motivo, el principio de legitimación registral exige que la inscripción en el Registro de la Propiedad deba reflejar de forma precisa y completa la situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando errores o inconsistencias que puedan generar dudas o litigios. En esencia, se trata de que el registro sea una imagen fiel de la realidad jurídica de la propiedad. Los argumentos expuestos justifican plenamente la calificación del registrador objeto de impugnación, de modo que la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la declaración de la obra nueva terminada.

Resolución de 4-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de Madrid, número 4

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: OBRA NUEVA PREVIAMENTE INSCRITA.

La asignación del número de registro de alquiler requiere acreditar la obtención de las licencias preceptivas y no es posible si la finca aparece en el Registro como local.

En cuanto al primero de los defectos señalados, esto es, la posibilidad de asignar un número de registro de alquiler de corta duración, aunque no se aporte licencia de uso turístico del Ayuntamiento de Madrid, debe reiterarse la doctrina fijada por este Centro Directivo en sus Resoluciones de 11 de julio de 2025. Así, debe distinguirse entre la presentación de la declaración responsable (no urbanística), como requisito para la inscripción en el Registro de Viviendas de Uso

Turístico de la Comunidad de Madrid, frente a la necesidad de obtener licencia municipal para el ejercicio de esta actividad, como modalidad de uso terciario hospedaje. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí, ya que tanto la legislación autonómica como la municipal así lo indican.

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

Resolución de 4-9-2025
BOE 5-12-2025
Registro de la Propiedad de Dos Hermanas, número 1

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: OBJETO DE LA ESCRITURA.

De haberse querido transmitir un porcentaje de copropiedad sobre la finca de origen, la estipulación primera de la escritura tendría que haberlo reflejado así, hablando de la transmisión del pleno dominio de un porcentaje del 6,2598% sobre la finca de origen.

Como cuestión procedimental previa, debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. No procede practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación, puesto que, dado el régimen específico de prórroga del asiento de presentación derivado de la interposición del recurso, carece de sentido dicha anotación.

Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. En el presente caso, la redacción de la estipulación primera de la escritura es clara en cuanto al objeto de la compraventa, que es el pleno dominio de la finca que aparece descrita en el expositivo II, siendo ésta la parcela número 2 resultante del «futuro» proyecto de reparcelación y que ha sido descrita en el fundamento de Derecho primero. Por lo tanto, no puede admitirse la alegación del recurrente, pues de haberse querido transmitir un porcentaje de copropiedad sobre la finca de origen, la estipulación primera de la escritura tendría que haberlo reflejado así, hablando de la transmisión del pleno dominio de un porcentaje del 6,2598% sobre la finca de origen, que es la registral 15.194, y está descrita en el expositivo III.

Resolución de 20-8-2025
BOE 10-12-2025
Registro de la Propiedad de Marbella, número 3

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe denegar la concesión del NRUA si lo que prohíbe la cláusula estatutaria es una actividad de industria.

Es evidente que el alquiler turístico estaría comprendido en las actividades analizadas en las decisiones jurisprudenciales reseñadas, y también lo estaría en las disposiciones reglamentarias que se acaban de transcribir. Qué duda cabe, por tanto, que entraría de lleno en el ámbito de aplicación del artículo 9.5.º del Real Decreto 1312/2024. Ahora bien, dado el tenor literal de la nota, para centrar adecuadamente la cuestión y como bien expone la recurrente, ha de partirse de la base de que el término «industria» hace referencia a una actividad económica organizada, que implica la transformación de materias primas o la producción de bienes o servicios mediante el uso sistemático de recursos materiales y humanos, típicamente con un cierto grado de infraestructura y volumen de actividad. A su vez, un «artefacto» se define comúnmente como un objeto complejo construido con una finalidad determinada, a menudo asociado con maquinaria o instalaciones que pueden alterar la configuración o el uso habitual de un inmueble. A partir de estas definiciones, queda claro que la actividad de alquiler turístico de un apartamento, en la que no se transforma materia prima, no se produce ningún bien, ni se instalan dispositivos complejos que alteren la estructura del inmueble, o supongan una perturbación para la comunidad, no puede considerarse industria ni instalación de un artefacto.

Pero —cabe reiterar— de entrada, y en el presente supuesto, no procede denegar tal asignación por el Registro, pues la nota está convirtiendo una limitación (cautelar o condicionada) con control ex post por parte de la propia comunidad o de las autoridades competentes, en una prohibición ex ante que no está establecida expresamente en las normas comunitarias; rebasando de este modo el ámbito de la calificación y la función encomendada al registrador en la materia que nos ocupa. No se olvide tampoco, por último, que la exigencia de una prohibición expresa viene exigida por los pronunciamientos judiciales antes reseñados; los cuales no hacen otra cosa que delimitar el alcance de prohibiciones que, en un caso concreto, pueden incidir en las facultades inherentes al dominio, lo que aquí no es el caso.

Resolución de 8-9-2025
BOE 11-12-2025
Registro de la Propiedad de Eivissa, número 2

HIPOTECA: CANCELACIÓN EN CASO DE SOBRESEIMIENTO DE LA EJECUCIÓN.

El hecho de que se declare el sobreseimiento del procedimiento de ejecución no determina la cancelación de la hipoteca.

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

El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal impide dar cabida en el Registro a una posible extralimitación jurisdiccional, razón por la cual, ante una resolución de tal naturaleza, el registrador, a los exclusivos efectos de la inscripción, debe calificar la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado (artículo 100 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 18 de la propia Ley Hipotecaria, Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 y 30 noviembre de 2021, entre otras, y Resoluciones de 16 de julio de 2015, 30 de agosto, 18 de septiembre y 24 de octubre de 2023 y 19 de febrero y 25 de junio de 2024, entre otras).

El Tribunal Supremo en su Sentencia número 463/2019, de 11 de septiembre, ya que en dicha Sentencia se establece como criterio el siguiente: «Los procesos que, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de la cláusula contractual reputada nula, deberían ser sobreseídos sin más trámite. (…) Por lo que procede estimar el recurso de apelación y revocar la resolución objeto del mismo, acordando, en su lugar, que procede sobreseer el procedimiento sin más trámite». Si ese sobreseimiento de la ejecución iniciada es el fallo judicial a aplicar, la consecuencia jurídica registral única posible es la cancelación de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trate, pues esa cancelación de la nota marginal supone la constancia registral del sobreseimiento de la misma. Pero este sobreseimiento de la ejecución no implica, en sí mismo, la cancelación de la hipoteca porque como señala el Tribunal Supremo en la propia Sentencia número 463/2019, de 11 de septiembre, que es objeto de aplicación, siguiendo la doctrina de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de julio de 2019 (asunto C-486/16): «El sobreseimiento de los procesos no impedirá una nueva demanda ejecutiva, en caso de incumplimiento de sus obligaciones de pago por el prestatario, con fundamento, no en el vencimiento anticipado por previsión contractual, sino en la aplicación de la LCCI 5/2019» (fundamentos de Derecho 8.10 y 9.2), lo que no sería posible si se cancela la hipoteca.

Por tanto, no coincidiendo la documentación presentada con ninguno de los supuestos anteriormente expuestos, y siendo el título presentado en este caso un mandamiento de traslado de un auto judicial firme en que se ordena el sobresei-

miento de ejecución hipotecaria por nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, lo que implica, según la doctrina del Tribunal Supremo expuesta, la vigencia de la hipoteca para el caso de plantearse una nueva demanda ejecutiva; no es posible practicar la cancelación de la hipoteca solicitada, salvo que se hubiere pagado la misma íntegramente, y el acreedor consienta en escritura pública o se declare expresamente el pago de toda la cantidad debida por resolución judicial.

Resolución de 8-9-2025
BOE 11-12-2025
Registro de la Propiedad de Collado Villalba

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: OBJETO DEL EXPEDIENTE.

No es objeto de este expediente un problema de inexactitud registral derivado de haberse roto la vinculación ob rem de forma indebida entre dos fincas.

Antes de entrar en el fondo del asunto, esta Dirección General, frente a la pretensión de la recurrente que la considera errónea, estima acertada la decisión de la registradora de emitir certificación de despacho parcial de la georreferenciación catastral de la finca 23.364 de Collado Villalba. Esta posibilidad permite inscribir solo una parte de un acto que contiene varios elementos, ya sea porque el contrato o el derecho real abarca varios inmuebles y uno de ellos no puede inscribirse, o cuando existe una solicitud explícita del interesado para excluir un pacto rechazado por el registrador, siempre que no afecte al núcleo del derecho que se pretende inscribir. En el presente caso, como veremos, estamos ante la inscripción de la georreferenciación de dos fincas distintas y no de una sola que comprende dos parcelas catastrales. Por ello, no pudiendo practicarse la inscripción de la georreferenciación de la finca destinada a garaje, pues se corresponde con una finca distinta de la que pretende la recurrente, puede inscribirse la de la finca 23.364, pues ello no altera la esencia de lo solicitado por la recurrente.

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.

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, aunque no exista obligación legal para ello, por lo que la ausencia de ese principio de prueba no debe conllevar automáticamente la desestimación de las alegaciones, según la Resolución de 12 de septiembre de 2024. Ello obliga al registrador

a ser especialmente diligente en la justificación objetiva y jurídica de su juicio de identidad.

No estamos pues ante un supuesto de discordancia con la realidad física, que pueda resolverse por la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino que estamos ante un supuesto de rectificación del contenido del Registro por inexactitud del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, provocado por el error en el título que tuvo acceso al Registro indebidamente, que por aplicación del artículo 217 de la citada ley requiere «acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», y nuevo título en el que el Juzgado reconozca el error de adjudicar separadamente el garaje de la vivienda de la que es anejo, conforme al artículo 219 de la Ley Hipotecaria y el consentimiento del actual titular registral.

En el presente caso, la regla de vinculación de los historiales jurídicos de las fincas vinculadas «ob rem» se rompe por la inscripción de la adjudicación de la finca 24.731, independientemente de la finca 23.364. La inscripción de dicha adjudicación no debió producirse, dado el carácter de anejo del garaje. No caben negocios jurídicos exclusivos sobre el anejo con independencia del elemento privativo al que pertenecen, ni tampoco sobre éste sin aquél, pues como declaró la Resolución de esta Dirección General de 3 de mayo de 2023, si una finca está vinculada «ob rem» a otra, la venta de ésta lleva necesariamente aparejada la de aquélla, sin que la omisión de toda referencia a la finca vinculada no puede entenderse como que excluye la transmisión de ésta.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida, por estar debidamente fundamentado el juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, por no ser el supuesto de hecho, ámbito de aplicación propio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 9-9-2025
BOE 11-12-2025
Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza

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

No puede denegarse la inscripción de la base gráfica si el colindante que se opone no aporta documentación técnica que justifique su oposición.

Como cuestión previa, debe recordarse la posibilidad, cuando se presente a inscripción un título referido a una finca respecto de la que se solicite la inscripción de su representación gráfica georreferenciada que, conforme al criterio establecido por la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015 en su apartado segundo, letra c), que en aquellos supuestos de inscripción potestativa de la base gráfica, las vicisitudes de inscripción de aquélla no deberán dilatar la inscripción, si procediere, de las operaciones de transmisión o gravamen del inmueble formalizadas en el documento presentado a 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.

Procede señalar también que conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las alegaciones se limitan a señalar que la inscripción solicitada supondría una invasión un corral o patio, sin aportar principio de prueba alguna que sirva de apoyo a su oposición, más allá de unas fotografías que tampoco sirven para esclarecer la cuestión. A este respecto debe recordarse que como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca.

Resolución de 9-9-2025
BOE 11-12-2025
Registro de la Propiedad de Baza

RETRACTO LEGAL: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA VENTA.

No debe procederse necesariamente a dar traslado a la Administración de la copia de la escritura pública en que se haya formalizado la enajenación.

El artículo 40 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (y no el artículo 39, como indica el registrador en su calificación), tras la modificación operada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, establece que para facilitar el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, el transmitente notificará fehacientemente a la Comunidad Autónoma el precio y las condiciones esenciales de la transmisión pretendida y, en su caso, copia fehaciente de la escritura pública en la que haya sido instrumentada la citada transmisión. Dentro del plazo que establezca la legislación de las Comunidades Autónomas desde dicha notificación, la administración podrá ejercer el derecho de tanteo

obligándose al pago del precio convenido en un período no superior a un ejercicio económico. Por su parte, el artículo 24 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

Los tanteos y retractos legales son derechos taxativamente concedidos por la ley para supuestos concretos con fundamento en el interés social, existiendo desde antiguo una jurisprudencia que se inclina a favor de su interpretación restrictiva. Norma esencial en el referido equilibrio de derechos es, por lo que ahora interesa, el artículo 40 de la Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, como norma que constituye al Registro de la Propiedad en eficaz instrumento al servicio de la legalidad y seguridad jurídica del tráfico, garantizando la efectividad del derecho de tanteo legal, por un lado, y protegiendo al titular del dominio, en caso de no concurrencia de los presupuestos habilitantes del tanteo, por otro.

En el caso del retracto, acerca de cuya naturaleza jurídica está muy generalizada (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 1978, 30 de enero de 1989, 11 de mayo de 1992 u otras más recientes, como la de 14 de enero de 2015) la tesis de que el retracto no es causa de resolución de la relación jurídica de la compraventa, sino un caso de simple sustitución subjetiva del comprador por el retrayente; simple «subrogación en lugar del adquirente» dice el artículo 1521 del Código Civil. Tratándose de una mera subrogación y no de una novación, ni de un nuevo contrato, el titular del derecho de adquisición preferente entra y se subroga en la misma posición jurídica ya negociada (tanteo) o ya contratada (retracto), sin posibilidad de pretender una modificación unilateral de tal posición jurídica o la imposición de una nueva negociación para modificarla.

Considera el registrador que, para poder proceder a la práctica de la inscripción es preciso, además de la notificación ya efectuada a efectos del ejercicio del derecho de tanteo, que se acredite que se haya dado traslado a la Administración de la copia de la escritura en que se ha formalizado la compraventa, para poder levantar el cierre registral que considera que impone la Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad como consecuencia del derecho de retracto establecido en su antecitado artículo 40. No puede compartirse el criterio del registrador. La conjunción disyuntiva contenida en el precepto implica que no debe procederse necesariamente a dar traslado a la Administración de la copia de la escritura pública en que se haya formalizado la enajenación, pues es evidente que considera otro medio supletorio para que ésta pueda ejercitar su derecho de adquisición preferente y es el de haber tenido conocimiento fehaciente de la transmisión por otro medio, debiendo incluirse entre los citados medios la inscripción en el Registro de la Propiedad, dado el efecto de cognoscibilidad general que le es propio. La doctrina jurisprudencial en cuanto a la interpretación del artículo 1524 del Código Civil en relación con el día inicial del cómputo del plazo para el ejercicio del derecho de retracto es plenamente aplicable al derecho de retracto reconocido por el artículo 40 de la Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Este último precepto amplia considerablemente la duración del plazo de la acción (un año frente al plazo general de 9 días), pero su regulación en cuanto a la fijación del día inicial del cómputo debe entenderse inspirada en el precepto del Código (artículo 1524 del Código Civil).

Habiéndose notificado en debida forma la pretensión de enajenar las fincas y sus condiciones, habiendo transcurrido el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo por la Administración titular sin que por parte de ésta se haya procedido a ejercitar su derecho de tanteo, y sin perjuicio del ejercicio del derecho de retracto que corresponde a la Administración, no cabe que en sede registral se proscriba el acceso al Registro de una venta cuya validez no se niega y cuya eficacia registral está condicionada (además de al resto de los requisitos objeto de calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria) a la práctica de una notificación (de la pretensión de enajenación) que ha sido acreditada suficientemente en el presente caso.

Resolución de 9-9-2025
BOE 11-12-2025
Registro de la Propiedad de Ibi

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

No constando acto de desafectación de la vía pecuaria, debe reputarse correcta la actuación del registrador que acuerda denegar la inscripción de la base gráfica catastral propuesta por existir invasión demanial, según resulta del informe emitido por el órgano autonómico competente en materia de vías pecuarias.

Integrando la doctrina emanada de este Centro Directivo sobre el particular, debe concluirse que constituye un presupuesto esencial para la inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, cuando existan dudas debidamente motivadas de que la edificación se ubique fuera de los límites materiales de la finca en que se declara, presumiéndose la existencia de tales dudas cuando 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), o cuando la finca pudiera estar afectada por alguna limitación impuesta por la legislación sectorial, como pudiera ser la prohibición de edificación en la zona de servidumbre de protección establecida en la Ley de Costas o en la zona de policía del dominio público hidráulico, 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.

Establecido lo anterior, el registrador, en base a la modificación de la naturaleza de la finca y al advertir una posible invasión demanial derivada de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa ortofotográfica, procede a iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notificando a la Administración afectada, de conformidad con el criterio establecido por las Resoluciones de este Centro Directivo de 5 de mayo de 2022 y 27 de febrero de 2024. 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 inmatricula-

das o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

Alega el registrador como motivo obstativo a la inscripción de la base gráfica propuesta la invasión de una vía pecuaria, tal como resulta de informe emitido por el jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Consellería de Medi Ambient, Infraestructures i Territori de la Generalitat Valenciana. La titularidad de los bienes de dominio público tiene dos fases: la declarativa de su clasificación y la ejecutiva de su deslinde. En el caso de la vía pecuaria denominada «Vereda (…)», está clasificada, como se ha expuesto. Por tanto, desde ese momento todo el terreno descrito en la misma es considerado como dominio público y, por tanto, es inalienable, inembargable, no susceptible de propiedad particular e imprescriptible. 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. Pero, no es menos cierto, que el solo hecho de la clasificación ya debiera prevenir esas situaciones registrales contradictorias. Es decir, el hecho de que no se haya producido el deslinde, no quiere decir que no deba de protegerse el dominio público no deslindado.

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: 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 deslinde esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota marginal de inicio del procedimiento de deslinde. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador, para aplicar el principio de protección del dominio público deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, con plano georreferenciado; ii) que el expediente de deslinde no esté iniciado: en este caso, para que la oposición de la Administración pueda ser estimada por el registrador, deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión, tras la recepción de la notificación del Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada, solicitando la práctica de la nota marginal de constancia del inicio del expediente de deslinde; 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 Hipo-

tecaria, 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.

Argumenta la recurrente la circunstancia de que la finca se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado en el Plan General de Ordenación Urbana de Ibi, sin que conste oposición sectorial en su tramitación y en el hecho de contar la edificación declarada con las pertinentes licencias de obra y de ocupación. En consecuencia, la cuestión central que se plantea en el presente expediente es si la aprobación de un instrumento de planeamiento y, como consecuencia del mismo, el cambio de naturaleza de una finca de rústica a urbana, determina, como efecto automático, la desafectación del tramo de vía pecuaria afectado por la aprobación del Plan urbanístico.

El instrumento de planeamiento deberá delimitar el trazado de las vías pecuarias existente en el ámbito de suelo que se desarrolle, con independencia de la ubicación de las mismas en suelo rústico o urbano, pues tal previsión no altera la necesidad de un acto de desafectación expresa, el cual no es competencia de la Administración local, sino de la Consejería competente. En consecuencia, no constando acto de desafectación de la vía pecuaria, debe reputarse correcta la actuación del registrador que acuerda denegar la inscripción de la base gráfica catastral propuesta por existir invasión demanial, según resulta del informe emitido por el órgano autonómico competente en materia de vías pecuarias.

Resolución de 9-9-2025
BOE 11-12-2025
Registro de la Propiedad de Sevilla, número 6.

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

Existiendo dudas fundadas sobre la previa inscripción de todo o parte de la finca que se pretende inmatricular, lo procedente es tramitar el expediente del art. 199 LH.

Si bien la nota simple tiene por objeto el contenido de los asientos de Registro, nada obsta para que la información solicitada pueda ser de carácter negativo referida a la falta de inscripción de la finca, sin perjuicio del valor puramente informativo que la Ley atribuye a la nota simple. A la vista del contenido de la petición de publicidad nada cabe objetar a la actuación del registrador, pues únicamente se limita a señalar, con carácter puramente informativo, que la finca así descrita y a favor de las personas indicadas en la instancia, no se encuentra inmatriculada.

En segundo lugar, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de información o 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).

La Resolución de 26 de octubre de 2021 entiende que para que el registrador pueda, para rechazar la inmatriculación, apreciar la coincidencia entre la finca a inmatricular y otra finca ya inscrita, no puede limitarse a objetar que la finca a inmatricular coincide en diversos detalles descriptivos con la registral, debiendo entenderse que la superficie de aquélla forma parte de ésta como matriz, debiendo expresar los motivos y detalles descriptivos que le han llevado a tal conclusión, y sin que pueda esta omisión ser suplida en el informe que emita una vez interpuesto el recurso.

En el caso de este expediente, el registrador en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular pueda coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando perfectamente identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro. En concreto, se considera la circunstancia de que la finca a inmatricular estaba situada en la misma calle que la ya inscrita (calle S. número 2 esquina calle S. D.). Y el hecho que las propias interesadas, solicitantes de la inmatriculación, aportaron en su día una escritura, por la que acreditan su titularidad (otorgada el día 22 de diciembre de 2021 ante la notaria de Madrid, doña Ana Fernández-Tresguerres García, número 2987 de protocolo), en la que identifican la finca adquirida como una tercera parte indivisa de la finca registral 194. De lo expuesto, y en los términos que se expresa la nota de calificación, las dudas están suficientemente fundadas. Sin embargo, este Centro Directivo tiene declarado que en toda inmatriculación debe iniciarse un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Y será tras su tramitación cuando podrán confirmarse las dudas del registrador, o bien disiparse con las alegaciones de interesados y colindantes. La denegación directa sólo procede si se invadiera una georreferenciación inscrita o claramente se solapara con el demanio público deslindado.

Resolución de 9-9-2025
BOE 11-12-2025
Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 8.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: BASADA EN UN DOCUMENTO PRESENTADO CON POSTERIORIDAD.

La declaración judicial de que el poder de los que comparecen en la escritura carece de efectos es suficiente para fundamentar la calificación negativa

Estando planteada en vía judicial la posibilidad de establecer medidas de apoyo a quien resulta ser la titular registral, corresponde al órgano jurisdiccional competente el conocimiento de todas las cuestiones que puedan resultar, incluido el alcance material y temporal de las medidas adoptadas o, como ocurre en el supuesto de hecho, el efecto jurídico de la medida provisional adoptada (artículo 42 bis de la Ley 15/2015, de 2 julio, de la Jurisdicción Voluntaria, en relación con los artículos 249 y 250 del Código Civil y 735 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por otro lado, ya la Resolución de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2017 llamó la atención sobre la necesidad de calificar documentos presentados

con posterioridad si de ellos pudiese resultar la falta de validez del primeramente presentado. Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo.

Procede en suma la desestimación del recurso, pues el interés de la titular registral, sujeto del procedimiento de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad, debe prevalecer en este ámbito al interés de los otorgantes de la escritura autorizada y primeramente presentada cuya validez y eficacia queda en entredicho por el auto judicial objeto de presentación posterior. Y ello sin que implique una declaración de nulidad de la escritura de compraventa, ni una declaración de aplicación retroactiva de una medida judicial. Sencillamente, a efectos registrales, la declaración judicial de que el poder de los que comparecen en la escritura carece de efectos es suficiente para fundamentar la calificación negativa por aplicación directa de las normas sobre obligaciones y contratos (cfr. artículos 1259, 1261 y 1732.4 del Código Civil), en los términos que han quedado expuestos.

Resolución de 9-9-2025
BOE 11-12-2025
Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 8.

HIPOTECA: CALIFICACIÓN CLÁUSULAS ABUSIVAS.

No puede calificarse el carácter abusivo de una cláusula sin que quepa apreciar ni la existencia de violación de norma imperativa o prohibitiva ni abusividad directa que no implique la necesidad de valoración de circunstancias concurrentes.

La denegación de la cláusula objeto del presente expediente no puede mantenerse. Como pusiera de relieve la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de octubre de 2021, en reiteración de otras anteriores, además del control de la transparencia material encomendado a notarios y registradores en los términos establecidos en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (aplicable también a la novación modificativa de préstamos hipotecarios, según la disposición adicional sexta de esta ley), pueden y deben realizar también un control sobre existencia de cláusulas declaradas abusivas en los términos establecidos en los artículos 84 y siguientes del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre. Es doctrina de esta Dirección General que el rechazo por notarios y registradores de la Propiedad de las cláusulas afectadas, a la hora de autorizar la escritura o inscribir la hipoteca, en su caso, no queda subordinada a la previa declaración judicial de su nulidad (sin perjuicio del posible recurso o de la contienda entre las partes acerca de su validez) cuando se trate de cláusulas que contravengan una norma

imperativa o prohibitiva o cuyo carácter abusivo pueda apreciarse objetivamente siempre que no sea necesaria valoración alguna de las circunstancias concurrentes en el caso concreto propia de la actividad jurisdiccional en procedimiento contradictorio. También se denegará la inscripción de las cláusulas que hubieran sido declaradas nulas por abusivas por Sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación (artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria).

La aplicación de la doctrina expuesta lleva a la estimación del recurso. La denegación se fundamenta, en primer lugar, en la contravención de distintos preceptos del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, pero sin que quepa apreciar ni la existencia de violación de norma imperativa o prohibitiva ni abusividad directa que no implique la necesidad de valoración de circunstancias concurrentes.

Resolución de 9-9-2025
BOE 11-12-2025
Registro de la Propiedad de Valencia, número 10.

CONCURSO DE ACREEDORES: BIENES GANANCIALES.

Estando la finca objeto de adjudicación inscrita a nombre de dos esposos con carácter ganancial, no puede ser objeto de transmisión un 50%

Es patente que el recurso no puede prosperar porque estando la finca objeto de adjudicación inscrita a nombre de dos esposos con carácter ganancial, no puede ser objeto de transmisión un 50% de la misma como consecuencia de la declaración de concurso de uno de ellos sin que previamente se lleve a cabo la liquidación de la sociedad conyugal. El hecho de que el objeto de la adjudicación, la cuota de finca objeto de solicitud de inscripción, no coincida con el contenido del Registro de la Propiedad impide llevar a cabo la inscripción por exigirlo así el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que consagra el principio de tracto sucesivo.

La declaración de concurso de una persona natural casada en régimen de gananciales supone la inclusión en la masa activa del conjunto de su patrimonio, incluidos aquellos bienes que tengan naturaleza ganancial y que deban responder por deudas del concursado. El cónyuge del concursado, que debe ser notificado en todo caso, tiene derecho a personarse en el procedimiento y solicitar bien la adquisición de la totalidad de la finca ganancial, bien, la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales lo que se llevará a cabo dentro del procedimiento del concurso por el juez de este.

Lo que ocurre en el supuesto de hecho es que no resulta ni una cosa ni la otra. Ni resulta que como consecuencia del procedimiento concursal haya sido subastada la totalidad de la finca ganancial (por pasividad del cónyuge del concursado), ni resulta que por disolución y liquidación de la sociedad de gananciales se haya adjudicado el 50% del bien ganancial a la masa activa, lo que justificaría su subasta dentro del procedimiento concursal.

Resolución de 11-9-2025
BOE 11-12-2025
Registro de la Propiedad de Barcelona, número 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe denegar la concesión del NRUA si lo que prohíbe la cláusula estatutaria no alcanza al alquiler de temporada para estudiantes.

En el presente caso no se discute la exigibilidad del número de registro único para la comercialización de alquileres de corta duración no turísticos para estudiantes, pues ésta se desprende con toda claridad del artículo 4.2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, En cambio, se discute si la prohibición estatutaria contenida en el artículo 25 de los estatutos de la propiedad horizontal excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos de temporada a estudiantes y, por lo tanto, impide la asignación del número de registro único para la finca.

Procede ahora resolver este recurso a la luz de los criterios recién expuestos. Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece lo siguiente: «Queda prohibido a los propietarios y/o inquilinos desarrollar en sus entidades privativas actividades contrarias a la ley, dañosas para la finca, peligrosas, insalubres o incómodas para el resto de los propietarios y/o inquilinos, o producir molestias de cualquier otra naturaleza. Las entidades, en ningún caso podrán dedicarse a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, Bead&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga». Para una correcta interpretación de dicha cláusula, debe destacarse, no sólo lo que esta sí prohíbe expresamente, sino también lo que la misma no prohíbe y ni siquiera menciona. En particular, el artículo estatutario citado no impone la obligación de destinar las viviendas a hogar o residencia habitual y permanente de sus propietarios o inquilinos, lo cual efectivamente impediría asignar número de registro único de alquiler, turístico o no turístico (cfr. Resoluciones de 18 de junio y 10 de julio de 2025). A mayor abundamiento, tampoco prohíbe genéricamente cualquier actividad comercial o industrial, prohibición esta que impediría asignar número de registro único de alquiler turístico (Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio). En consecuencia, la calificación registral no puede mantenerse: La prohibición contenida en el artículo 25 de los estatutos no impide asignar número de registro único de alquiler de uso no turístico a la finca registral.

Resolución de 11-9-2025
BOE 11-12-2025
Registro de la Propiedad de Barcelona, número 1.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe denegar la concesión del NRUA si lo que prohíbe la cláusula estatutaria no alcanza al alquiler de temporada para estudiantes.

En el presente caso no se discute la exigibilidad del número de registro único para la comercialización de alquileres de corta duración no turísticos para estudiantes, pues ésta se desprende con toda claridad del artículo 4.2 del Real Decreto

1312/2024, de 23 de diciembre, En cambio, se discute si la prohibición estatutaria contenida en el artículo 25 de los estatutos de la propiedad horizontal excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos de temporada a estudiantes y, por lo tanto, impide la asignación del número de registro único para la finca.

Procede ahora resolver este recurso a la luz de los criterios recién expuestos. Cabe recordar que la cláusula estatutaria debatida establece lo siguiente: «Queda prohibido a los propietarios y/o inquilinos desarrollar en sus entidades privativas actividades contrarias a la ley, dañosas para la finca, peligrosas, insalubres o incómodas para el resto de los propietarios y/o inquilinos, o producir molestias de cualquier otra naturaleza. Las entidades, en ningún caso podrán dedicarse a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, Bead&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga». Para una correcta interpretación de dicha cláusula, debe destacarse, no sólo lo que esta sí prohíbe expresamente, sino también lo que la misma no prohíbe y ni siquiera menciona. En particular, el artículo estatutario citado no impone la obligación de destinar las viviendas a hogar o residencia habitual y permanente de sus propietarios o inquilinos, lo cual efectivamente impediría asignar número de registro único de alquiler, turístico o no turístico (cfr. Resoluciones de 18 de junio y 10 de julio de 2025). A mayor abundamiento, tampoco prohíbe genéricamente cualquier actividad comercial o industrial, prohibición esta que impediría asignar número de registro único de alquiler turístico (Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio). En consecuencia, la calificación registral no puede mantenerse: La prohibición contenida en el artículo 25 de los estatutos no impide asignar número de registro único de alquiler de uso no turístico a la finca registral.

Resolución de 11-9-2025
BOE 11-12-2025
Registro de la Propiedad de Marbella, número 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe asignar la concesión del NRUA si la cláusula estatutaria prohíbe el desarrollo de cualquier actividad empresarial.

En el presente caso se discute si la prohibición de realizar en las viviendas «cualquier actividad empresarial» contenida en el artículo 18 de los estatutos de la propiedad horizontal excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos turísticos y, por lo tanto, impide la asignación del número de registro único para la finca.

En consecuencia, la calificación registral debe mantenerse: la prohibición contenida en el artículo 18 de los estatutos impide asignar número de registro único de alquiler de uso turístico a la finca registral. En el mismo sentido se pronunciaron las posteriores Resoluciones de 19 y 25 de junio y 2, 10 y 16 de julio de 2025: la prohibición estatutaria de «desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial» comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos

del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

Resolución de 8-9-2025
BOE 15-12-2025
Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María, número 1.

BIENES PRIVATIVOS: FORMAS DE INSCRIPCIÓN.

Se recuerdan las tres maneras de inscribir una finca como privativa de uno de los esposos.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., entre otras citadas en los «Vistos» de la presente, las Resoluciones de 4 de julio y 30 de noviembre de 2022, 24 de mayo, 30 de junio y 7 de julio de 2023 y 15 de enero y 8 de julio de 2024) son perfectamente lícitas las siguientes opciones en relación con la sociedad de gananciales, y la situación jurídica de los bienes privativos, en lo que se refiere al ámbito registral: Primera. Justificar indubitadamente el carácter privativo del bien. Si el bien es fungible, como ocurre con el dinero, dicha justificación debe realizarse siempre mediante prueba documental pública. Segunda. Que un cónyuge confiese el hecho del carácter privativo de la contraprestación con la que se adquirió el bien por el otro cónyuge, con lo que se sujeta al régimen especial de los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario. Tercera. Que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo, pero dejando claramente expresada la causa onerosa o gratuita de dicho negocio.

En el presente caso, de la redacción de la escritura calificada resulta inequívocamente que se trata de la segunda de las opciones reseñadas.

Resolución de 11-9-2025
BOE 16-12-2025
Registro de la Propiedad de Madrid, número 5.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

No cabe asignar la concesión del NRUA si la cláusula estatutaria es oponible al solicitante con anterioridad a la concesión de la licencia.

La falta de firma del formulario determina que la solicitud del interesado no cumple los requisitos establecidos en el artículo 9.1 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

Respecto de la eficacia del acuerdo adoptado por la comunidad (de la que el recurrente ya era partícipe), es evidente que surte plenos efectos para él; bien desde la fecha (23 de enero de 2024) de adopción del mismo, de haber asistido, bien desde la notificación posterior del acta de dicho acuerdo. De hecho, en la

calificación registral se añade que «de la certificación expedida por la Secretaria-Administradora de la comunidad de propietarios, unida a la escritura que motivó dicha inscripción, relativa a los acuerdos adoptados por la Junta Extraordinaria de 23 de enero 2024, el propietario de la vivienda en cuestión, don S. H. H., asistió a la Junta y votó a favor de la prohibición estatutaria descrita, ya que dicho acuerdo fue adoptado por unanimidad». Por todo ello, resulta evidente que cuando se obtuvo la licencia administrativa por el recurrente (mayo de 2024), en dicha fecha, el propietario ya tuvo o pudo tener conocimiento del contenido de la prohibición.

Tampoco puede tenerse en cuenta la alegación del recurrente respecto a la irretroactividad de la prohibición estatutaria objeto de debate en el presente recurso. La mera solicitud de licencia —presentada el día 28 de junio de 2023— y el informe favorable al estudio técnico —emitido el día 21 de agosto de 2023— no determinan la adquisición de derecho alguno en tanto no se produzca la concesión de la licencia. Por último, hay que reiterar —de nuevo— que una determinada calificación administrativa no prejuzga, ni condiciona, la asignación de número independiente, ni tampoco la calificación registral (conforme las previsiones del Real Decreto 1312/2024).

Resolución de 16-9-2025
BOE 18-12-2025
Registro de la Propiedad de Benalmádena, número 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La expresa prohibición de realizar cualquier clase de industria y comercio, fondas o casas de huéspedes, impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico.

Para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, esto es, el artículo 6 de los estatutos que rigen la propiedad horizontal, que dispone: «El destino de la vivienda será unifamiliar y de uso residencial, de acuerdo con las ordenanzas de edificación de la Urbanización (…) y singularmente la licencia municipal y el proyecto aprobado para este conjunto. Queda prohibido por tanto el establecimiento de cualquier clase de industria y comercio, colegios, academias, residencias, hoteles, fondas o casas de huéspedes, clínicas, sanatorios y casas de reposo, hospitales, granjas, sala de fiestas, bares, restaurantes, cafeterías, etcétera».

La expresa prohibición de realizar cualquier clase de industria y comercio, fondas o casas de huéspedes, impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma. En consecuencia, debe confirmarse la calificación registral.

Por último, en cuanto a la alegación de la recurrente de que cuenta con licencia concedida por la Junta de Andalucía desde el 22 de abril de 2024 —esto es, con posterioridad a la fecha de la inscripción estatutaria que contiene la prohibición debatida, debe recordarse 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).

Resolución de 16-9-2025
BOE 18-12-2025
Registro de la Propiedad de Marbella, número 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La expresa prohibición de realizar actividades empresariales, impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico.

En el presente caso, la recurrente sostiene, a los efectos de contradecir la calificación del registrador, que su título habilitante o licencia para alquiler turístico, de fecha 7 de julio de 2022, es previa a la oponibilidad del acuerdo de la junta de propietarios por el que se introduce una disposición adicional prohibiendo expresamente los alquileres turísticos, al no haber sido este acuerdo ratificado hasta el 5 de octubre de 2024 por una junta general extraordinaria —aunque el acuerdo inicial fuera de 3 de agosto de 2019—. Sin embargo, debemos tener presente que en la redacción original de los estatutos de la comunidad, previa a la introducción de esta disposición adicional e inscritos con fecha 26 de enero de 2000 —anterior a la obtención del título habilitante o licencia—, ya constaba: «Artículo XIII. Derechos de los propietarios: (…) g) solo los propietarios de los locales comerciales, podrán ejercer en este edificio, actividades empresariales, instalando en ellos cualquier tipo de negocio o industria, con sujeción a las limitaciones establecidas en la legislación vigente (...) Artículo XIV. Obligaciones de los propietarios: La propiedad privada "sólo" puede destinarse necesariamente "a vivienda"».

En consecuencia, sin entrar a valorar la fecha de oponibilidad del acuerdo de la junta general de propietarios por el que se introduce la mencionada disposición adicional, es necesario analizar si la prohibición de realizar en las viviendas «actividades empresariales» contenida en el artículo 13 de la redacción original de los estatutos de la propiedad horizontal excluye la posibilidad de celebrar arrendamientos turísticos y, por lo tanto, impide la asignación del número de registro único para la finca. De acuerdo con la doctrina del TS y de este Centro Directivo, la calificación registral debe mantenerse: La prohibición contenida en el artículo 13 de los estatutos impide asignar número de registro único de alquiler de uso turístico a la finca registral al implicar el alquiler turístico el desarrollo de una actividad económica.

Resolución de 15-9-2025
BOE 19-12-2025
Registro de la Propiedad de A Coruña, número 4.

PROPIEDAD HORIZONTAL: SEGREGACIÓN EN UN ELEMENTO PRIVATIVO.

La segregación del elemento privativo requiere, conforme a los artículos 10 y 17, tanto el consentimiento de sus titulares como la aprobación comunitaria me-

diante un acto de carácter colectivo adoptado conforme a la Ley. Todo elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal ha de lindar necesariamente con un elemento común que le de acceso a la vía pública. No puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de «su superficie con inclusión de elementos comunes»

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la división o segregación y la agrupación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. Ahora bien, el consentimiento que deben prestar a la división los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad.

Como observa acertadamente el registrador, estas consideraciones no alteran en modo alguno el régimen legal de adopción de acuerdos en el ámbito de la propiedad horizontal sometido a las pertinentes reglas de forma, convocatoria, quórum y mayorías cuya observancia no puede ser soslayada en perjuicio de los derechos del resto de propietarios de la Comunidad —cfr. artículos 18 y 19 de la Ley sobre propiedad horizontal—. No obstante, en determinados supuestos la propia ley, para facilitar el funcionamiento de la comunidad, flexibiliza dichas reglas para reconocer la validez de los acuerdos como en el caso de la junta universal, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan —cfr. artículo 16.3 de la Ley sobre propiedad horizontal—. En el caso del presente expediente, es indudable que la segregación del elemento privativo requiere, conforme a los artículos 10 y 17 citados, tanto el consentimiento de sus titulares como la aprobación comunitaria mediante un acto de carácter colectivo adoptado conforme a la Ley sobre propiedad horizontal, por lo que debe confirmarse el primero de los defectos dado que no concurren en este supuesto los presupuestos de la junta universal.

Respecto del tercer defecto expresado por el registrador consiste en que la descripción de los elementos resultantes de la operación de segregación no se ajusta a las precisiones previstas en la Ley sobre propiedad horizontal, pues todo elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal ha de lindar necesariamente con un elemento común (rellano, caja de escaleras, hueco del ascensor), que le de acceso a la vía pública. Dicho defecto debe ser confirmado puesto que en la descripción del elemento uno correspondiente al piso en primera planta no se hace constar de qué forma tendrá acceso a la vía pública, requisito esencial al aprovechamiento independiente de los elementos de una propiedad horizontal.

Es cierto que el dato de la superficie proporcional de zonas comunes imputable a un determinado elemento privativo puede ser relevante a ciertos efectos, todos ellos extrarregistrales, tales como el cálculo del precio máximo de venta en viviendas protegidas, o la determinación del valor catastral u otros valores o bases imponibles tributarias referidas a aquél. Pero ello no permite eludir la necesaria precisión exigida legalmente por el principio de especialidad registral para la delimitación clara y precisa de lo que es elemento privativo y lo que es elemento común en un régimen de propiedad horizontal. Por esa razón, registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de «su superficie con inclusión de elementos comunes», por constituir con-

ceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal).

Resolución de 16-9-2025
BOE 19-12-2025
Registro de la Propiedad de Madrid, número 48.

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

No cabe acceder a la inscripción de la base gráfica si de la oposición de un colindante resultan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Incluso en notificaciones sin pie de recursos o con pie de recursos erróneo, aunque se trate de defectos sustanciales, quedan subsanados si el interesado llega a tener conocimiento efectivo no solo del contenido del acto, sino también de los recursos que proceden. Igualmente, señala la registradora, en su informe, que la notificación de la calificación se ha llevado a cabo de forma verbal. La legislación hipotecaria exige una notificación formal, en los términos prevenidos por los artículos 40 y 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (cfr. artículo 322 de la Ley Hipotecaria), como ya señalaron las Resoluciones de 17 de enero de 2006 y 7 de marzo de 2011. Tal circunstancia determina la imposibilidad de conocer de modo indubitado la fecha de la práctica de tal notificación; ahora bien, ello no produce otro efecto que admitir la posibilidad de interponer el recurso cuando se tenga por conveniente, aunque no indefinidamente. En la práctica ello supone que no corren los plazos para interponer el recurso o realizar cualquier otra actuación procesal.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto.

En el supuesto de hecho objeto de este expediente, la calificación de la registradora se limita a poner de manifiesto la mera existencia de la alegación formulada por el Ayuntamiento de Madrid. Sin embargo, no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca. La invasión denunciada por el Ayuntamiento de Madrid, según resulta del informe emitido por su Servicio de Inventario de Suelo, se concreta en una porción que, por haber sido desafectada, tiene naturaleza patrimonial; y aunque el dominio del mismo no conste inscrito a su favor en el Registro de la Propiedad, lo cierto es que la argumentación y soporte probatorio en que se basa

el referido informe, así como la circunstancia (no alegada por la registradora en su calificación) de existir antecedentes en la cartografía catastral que ajustan el lindero noroeste de la finca objeto del procedimiento a la delimitación geográfica atribuida a la registral 13.204 por el Servicio de Inventario de Suelo del Ayuntamiento de Madrid, justifican la denegación de la inscripción solicitada, a pesar de que la calificación no se ha realizado con la argumentación y justificación que resulta exigible conforme a lo anteriormente expuesto.

Resolución de 16-9-2025
BOE 19-12-2025
Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 8.

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

No cabe acceder a la inscripción de la base gráfica si resultan dudas fundadas sobre la identidad de la finca o del encubrimiento de negocios traslativos.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto.

El registrador en sede de calificación o la Dirección General en sede de recurso no han de resolver una controversia, precisamente por la ausencia de trámite de prueba. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente (practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes).

Por tanto, resultando 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, no 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; sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

En el caso de este expediente, hallándonos ante un supuesto de dirección incorrecta, que es equivalente a aquél en que se ignore el lugar en que deba practicarse la notificación, procede llevar a cabo la notificación edictal para que el colindante afectado tenga la posibilidad de alegar, en el plazo concedido legalmente al efecto, lo que a su derecho convenga. Sin embargo, no consta haberse practicado tal notificación edictal; y si bien es cierto que, al no haber concluido el procedimiento con una calificación registral positiva no ha podido producirse indefensión alguna hacia el colindante, lo cierto es que la no culminación del trámite procedimental de notificación y la inexistente argumentación de las dudas de identidad manifestadas deben conducir a la revocación de este defecto.

El último de los defectos apreciados por el registrador es el relativo a que con la inscripción de la representación gráfica solicitada pudieran encubrirse negocios traslativos que pudieran afectar a una porción de terreno de la parcela catastral 2.345 del polígono 4, que se corresponde con la registral 1.987, de la que procede la que es objeto del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. En este sentido, aunque la calificación no explicita las dudas de identidad en la forma que sería deseable, de las circunstancias concurrentes en el caso concreto, debe confirmarse el defecto advertido.

Resolución de 16-9-2025
BOE 19-12-2025
Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María, número 4.

PARCELACIONES URBANÍSTICAS: INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD.

Para inscribir por antigüedad una segregación se necesita una la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar.

Esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. Caso de parcelaciones de cierta antigüedad, según se razona, presenta semejanzas con la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones que acceden registralmente por la vía del artículo 28.4 de la actual Ley de Suelo que, como prevé el propio precepto, no requiere previa declaración municipal, mas no pueden equipararse completamente, dada la realidad fáctica que presenta la edificación existente, acreditada por certificación técnica, municipal o acta notarial, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística y el carácter eminentemente jurídico de la división o segregación, carente en principio de tal apariencia, y que pudo motivar ya un pronunciamiento expreso de la Administración descartando la incidencia de los plazos de restablecimiento de legalidad, sin que pueda constatarse a efectos registrales.

Respecto al título administrativo habilitante de la inscripción, este Centro Directivo —vid. Resoluciones citadas en «Vistos»— ha estimado suficiente, la decla-

ración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, lo que exige analizar caso por caso el contenido del documento municipal aportado, mas no puede ser identificado necesariamente con la licencia, legalización o la declaración de innecesariedad de licencia, por el propio supuesto de hecho del que tratamos.

Resolución de 17-9-2025
BOE 19-12-2025
Registro de la Propiedad de Orihuela, número 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La expresa prohibición de realizar actividades industriales, mercantiles o profesionales, impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico.

La única normativa comunitaria inscrita en el Registro, por tanto, es la que cita el registrador en su calificación, y a ella ha de atenerse este Centro Directivo a la hora de resolver el recurso. Esto es, la cláusula sexta de las normas comunitarias, a cuyo tenor: «Las viviendas habrán de destinarse exclusivamente a uso residencial. Queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad industrial, mercantil o profesional, sin autorización de la comunidad de propietarios».

Por tanto, existe una cláusula estatutaria que determina que las viviendas del conjunto deben destinarse exclusivamente a uso residencial». La recurrente, por contra, alega: inexistencia de prohibición estatutaria expresa; normativa comunitaria posterior que permite el uso turístico; existencia de licencia turística vigente, y ausencia de motivación suficiente en la calificación negativa. Este Centro Directivo no puede sino confirmar la calificación recurrida. Y sin olvidar tampoco, y para concluir, que una eventual calificación administrativa —de existir—, sobre el carácter de vivienda de uso turístico no prejuzga ni condiciona la asignación de número independiente, ni por supuesto la calificación registral.

Resolución de 17-9-2025
BOE 19-12-2025
Registro de la Propiedad de Oliva.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La expresa disposición estatutaria de que "dedicarán única y exclusivamente a honesta vivienda y no se podrá ejercer en las mismas ninguna profesión u oficio", impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico.

En el supuesto de hecho que motiva este expediente, indica la nota de calificación lo siguiente: «(…) he examinado los libros del Registro a mi cargo, y en particular, la finca matriz 55.892 donde se inscribieron la división horizontal y estatutos del edificio, inscripción 8.ª, de fecha quince de octubre de 2007. Del artículo 7 de sus normas estatutarias, resulta que "Los departamentos se dedicarán única

y exclusivamente a honesta vivienda y no se podrá ejercer en las mismas ninguna profesión u oficio". Se trata de una cláusula estatutaria anterior a la normativa y el fenómeno del alquiler turístico y que, obviamente, no podía recoger expresamente en los estatutos la prohibición de este uso turístico en términos literales, pero realizando una interpretación teleológica del precepto, atendiendo a su finalidad, se subsume en la expresión utilizada, esta nueva actividad de alquiler turístico».

Este Centro Directivo no puede sino confirmar la calificación recurrida, a la vista de la definición contenida en el artículo 2 del Real Decreto 1312/2024, letra a. Ahora bien y como pone de relieve la calificación en base transcrita norma estatutaria, la referencia «honesta vivienda» —que por lo demás comporta semánticamente una muy clara idea de permanencia—, interpretada teleológicamente, 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 que se deriva de la recta interpretación de la norma estatutaria citada. Conclusión que queda igualmente avalada por el restante contenido del mismo precepto, al indicar que no se podrá ejercer en las mismas ninguna profesión u oficio.

Resolución de 17-9-2025
BOE 19-12-2025
Registro de la Propiedad de Barakaldo.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La expresa prohibición de actividad de hospedaje u hostelería, impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico.

La litispendencia es la situación que se produce cuando dos o más procesos judiciales idénticos (con las mismas partes, el mismo objeto y la misma causa) se encuentran en curso simultáneamente, lo que imposibilita la tramitación de uno de ellos o la suspensión del segundo proceso hasta que el primero concluya. Delimitado así el ámbito de aplicación del alegado concepto, es evidente que nada tiene que ver con la calificación registral, en general y en particular la que nos ahora ocupa; calificación que ha de atenderse a los parámetros que delimita el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y la normativa dictada a los efectos de la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado.

En el caso que motiva este recurso, la cuestión gira en torno al sentido que haya de darse al término estatutario hospedaje (actividad de hospedaje) y al resto de actividades prohibidas que enuncia la transcrita norma estatutaria. Cierto es que, en el caso que nos ocupa, la regulación contenida en los estatutos de la comunidad no alude, literalmente, a las viviendas de uso turístico, dado que tales estatutos son anteriores al auge de aquellas. Por ello, para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, aparte de las decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, habrá que tener en cuenta la normativa sectorial (creciente, cabría apostillar, en intensidad y extensión) que se haya dictado en relación con determinada actividad. En definitiva, ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las ne-

cesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho». La conclusión que se sigue de lo expuesto, es que el concepto de hospedaje (u hostelería, en este caso), y las obligaciones que para el mismo determinan, e impone, la citada legislación sectorial, abarca también las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria invocada en la calificación sería aplicable a las mismas.

Resolución de 17-9-2025
BOE 19-12-2025
Registro de la Propiedad de L´Hospitalet de Llobregat, número 1.

HERENCIA: CALIFICACIÓN DEL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS.

Se reitera la doctrina de la diferente actuación del registrador al calificar un testamento y un acta de declaración de herederos.

El testamento —y lo mismo en el contrato sucesorio— responde tanto al concepto de título material como formal, pues es ante todo un negocio jurídico «mortis causa» que expresa la voluntad del testador que es la ley de la sucesión y la que decide con plenos efectos el destino de los bienes constituyendo el título o causa de adquisición de los mismos, una vez que el llamamiento se completa con la aceptación y adjudicación de herencia. El testamento es el fundamento mismo de la vocación o llamamiento del heredero y de la delación como elementos determinantes del fenómeno sucesorio. Y la copia auténtica del testamento representa el título formal necesario e insustituible para el acceso al Registro de la sucesión testamentaria porque en él figura la declaración de voluntad del testador como título material y formal a todos los efectos, junto con la correspondiente escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Diferente significado tiene la declaración de herederos en la sucesión intestada, pues no constituye el título material de la sucesión intestada, al serlo la Ley. Es un título de carácter formal y probatorio respecto a las circunstancias que individualizan al sucesor y que acreditan la inexistencia de testamento. Y en relación con la calificación registral de los actos de jurisdicción voluntaria autorizados notarialmente, no hay precepto semejante, pero debe tomarse en consideración dicho artículo 22.2 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria puesto que el notario ejerce aquí la función de jurisdicción voluntaria —hasta entonces atribuida también a los jueces— en exclusiva, y armonizarse con los artículos 17 bis de la Ley del Notariado y 18 de la Ley Hipotecaria.

Por consiguiente, en las resoluciones judiciales o actas de declaración de herederos intestadas, el registrador, si bien debe contar para su calificación e inscripción de todos los particulares necesarios para ello, esto no impide que la constatación documental de tales particulares pueda ser realizada por el notario autorizante, bien mediante transcripción total o parcial o bien mediante un testimonio en relación, los cuales quedan bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose

con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 3 de abril de 1995), siempre que resulten los elementos imprescindibles para la calificación, por lo que no podrá exigirse que se aporte, además, el acta previa en que se documentó el inicial requerimiento al notario autorizante.

Y los particulares que necesariamente se deben relacionar en la escritura, en caso de transcripción o testimonio en relación y a los cuales se extenderá la calificación registral, son los siguientes (conforme a las Resoluciones de este Centro Directivo de fecha 12 y 16 de noviembre de 2015, 20 de diciembre de 2017 y 15 de enero de 2020): los particulares de la prueba practicada en que se apoya la declaración de notoriedad, la competencia del notario, fecha de nacimiento y de fallecimiento del causante, último domicilio del causante, ley reguladora de la sucesión, estado civil y cónyuge, número e identificación de los hijos o herederos, con expresión de los parientes concretos que gozan de la preferencia legal de órdenes y grados de sucesión y la específica y nominativa declaración de herederos abintestato, circunstancias que concurren en el presente caso.

Resolución de 19-9-2025
BOE 19-12-2025
Registro de la Propiedad de Murcia, número 7.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: PRECIO DE LA VENTA.

Se considera que, aunque la redacción de la escritura es defectuosa, no puede entenderse que el precio resulte indeterminado.

Aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria por Ley 24/2001 se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia de la Sala Tercera de 22 de mayo de 2000), según la cual «el objeto del recurso (…) no es el asiento registral sino el acto de calificación del registrador» y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a Derecho, lo cual «es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado», por haberse subsanado el defecto. Por tanto, en línea con dicha doctrina, se debe proceder a resolver el presente recurso.

Y entrando a analizar en fondo del recurso, la objeción de la nota de calificación se centra, básicamente, en no haberse estipulado en la escritura un plazo máximo para el pago del precio, lo que a juicio del registrador resulta contrario a los artículos 1256, 1273, 1447 y 1449 del Código Civil, siendo ello necesario —añade— por exigencias del principio hipotecario de especialidad. Tal objeción (basada en los preceptos sustantivos alegados), a la vista de cómo está formulada y del redactado de la estipulación transcrita (sin duda mejorable) no puede ser mantenida.

Y si el precio es cierto, en modo alguno cabe invocar el artículo 1447 del Código Civil, pues como decimos, aquel está inequívocamente determinado, y en modo alguno pueden objetarse la ausencia de criterios para su determinación. Por no hablar de la inadecuada invocación (en la nota) del artículo 1256 del Código Civil, que en modo alguno puede traerse aquí a colación, toda vez que el deudor ha quedado obligado a pagar (los contratos tienen fuerza de ley entre las partes);

y asume que lo ha a hacer de inmediato, ordenando la transferencia, con lo que el contrato (su validez, cumplimiento y efectos), no queda a su arbitrio y ha de cumplirlo «desde luego», abonando la parte que queda abonar (no aplazar) del precio.

Resolución de 19-9-2025
BOE 19-12-2025
Registro de la Propiedad de León, número 1.

PROCEDIMIENTO REGISTRAL: PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA.

No cabe exigir la legitimación notarial o la ratificación ante el registrador de una instancia firmada electrónicamente y presentada a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo la idoneidad de instancias privadas firmadas electrónicamente para dar inicio al procedimiento registral en los supuestos legalmente admitidos. En el presente caso, la recepción de la solicitud no se ha recibido por vía telemática a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores, como sí ocurrió en el caso de la Resolución de 23 de enero de 2018, sino que se ha recibido en papel por burofax, modalidad equiparable a la de recepción del título por correo. El documento electrónico conserva sus propiedades en cuanto viaja por la misma vía, pero una vez impreso en papel, pierde esas propiedades, pues no puede acreditarse la identidad, integridad y autenticidad del mismo, al no poder comprobarse que la firma es electrónica reconocida. Por ello, debe cumplir los mismos requisitos previstos para este soporte en la legislación, en particular los relativos a la identidad de quien solicita la práctica de un asiento.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en los términos en que ha sido redactada, en el sentido de que no cabe exigir la legitimación notarial o la ratificación ante el registrador de una instancia firmada electrónicamente y presentada a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores.

Resolución de 19-9-2025
BOE 19-12-2025
Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo.

FINCA REGISTRAL: REFERENCIA CATASTRAL.

No se aprecian elementos que justifiquen un juicio negativo respecto a la identidad que exige el art. 45 de la LC para consignar la referencia catastral.

La calificación registral gráfica implica dos operaciones registrales distintas: la de correspondencia y la de coordinación. La primera analiza la coherencia interna del título presentado en cuanto a la descripción de la finca. Esta operación consiste en la comparación de dos descripciones literarias, la que resulta del Registro y la actualizada del título, que incorpora la certificación catastral descriptiva y gráfica como parte de su contenido, conforme al artículo 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la

Ley del Catastro Inmobiliario. El juicio registral positivo de correspondencia se regula en el artículo 45 de la citada norma. La segunda de las operaciones es el juicio de coordinación gráfica. Esta operación consiste en la comparación de recintos, la georreferenciación incorporada al título, respecto de la cual deberá declarar el otorgante a pregunta del notario, si coincide o no con la realidad física, conforme al artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, con la georreferenciación de la finca registral con valor auxiliar de calificación. Esta operación se regula en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, siendo necesario que no se alberguen dudas del registrador sobre la correspondencia de la georreferenciación con la finca inscrita, en el sentido de referirse a la misma porción de territorio, no existan diferencias superficiales superiores al 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita y su correcta diferenciación respecto de las colindantes, calificando que no se invada otra georreferenciación previamente inscrita o el dominio público. Para poder efectuar este juicio de coordinación gráfica, el primer juicio de correspondencia debe ser positivo.

El artículo 45 exige que los datos de situación, denominación y superficie, coincidan. Ciertamente, en el presente caso no coinciden exactamente, pero sí que puede apreciarse su correspondencia sin muchos esfuerzos, puesto que sigue lindando al norte y este con fincas de propiedad particular y sigue siendo un suelo urbano sin edificar, aspectos descriptivos que permiten una localización relativa. El criterio que puede ofrecer algún punto de duda para identificar la finca en la cartografía catastral es el nombre de la calle donde se ubica la parcela, que no consta en el Registro. Respecto a las diferencias superficiales, tiene razón el recurrente de que la misma es inferior al 10% de la cabida inscrita, por lo que no puede invocarse este criterio del artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario para declarar que la referencia catastral es no correspondiente. La titularidad catastral no es un criterio definitivo para determinar que nos encontramos ante dos porciones distintas de territorio. La titularidad de las fincas, a efectos jurídicos, es la que resulta del Registro de la Propiedad, no la que conste en el Catastro.

Por otro lado, el registrador en su informe en defensa de la nota emite nuevos juicios jurídicos que no pueden ser tenidos en cuenta, para evitar la indefensión del recurrente, pues no se utilizaron en la nota de calificación, por lo que no han podido ser objeto de recurso por parte del recurrente.

Resolución de 29-9-2025
BOE 27-12-2025
Registro de la Propiedad de Callosa de Segura.

PUBLICIDAD FORMAL: CERTIFICACIÓN LITERAL.

No habiéndose justificado vínculo jurídico, sucesorio o procesal concreto con la finca, y careciendo de eficacia la simple referencia a la «investigación personal» o posible afectación hereditaria futura, procede denegar la certificación literal.

La expedición de certificaciones literales y, en general, el acceso a la información registral se regula por las normas y Resoluciones citadas, que exigen

acreditar un interés legítimo, directo, concreto y determinado, que suponga una vinculación actual y apreciable entre el solicitante y la finca o derecho objeto de la certificación. La valoración y acreditación del interés legítimo constituye, de acuerdo con la doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, una función esencial del registrador, quien debe valorar en cada caso concreto, la concurrencia de un interés legítimo que sea objetivo, concreto, directo y determinado.

Esta Dirección General ha admitido la presencia de interés legítimo para la expedición de certificaciones literales del historial registral en supuestos en los que el solicitante acredita una relación directa y concreta, tales como: ser parte de un litigio o estar preparando acciones judiciales que exijan conocer el historial registral (vid. Resoluciones de 9 de enero de 2024 y 3 de marzo de 2025); derecho hereditario probado mediante la documentación oportuna, procedimiento sucesorio abierto, o comienzo de derecho hereditario fehacientemente justificado (vid. Resoluciones 9 de enero y 28 de noviembre de 2024), y controversias sobre límites, derechos y gravámenes que afecten legítimamente al solicitante a efectos de defensa de derechos reales (vid. Resolución 14 de julio de 2016).

Asimismo, incluso cuando el interés legítimo se estime concurrente y proceda conceder la certificación literal solicitada, la Dirección General ha subrayado reiteradamente que el registrador debe extremar el respeto a la normativa de protección de datos personales (artículos 222 de la Ley Hipotecaria y 6 y 18 del Reglamento general de protección de datos), y limitar el contenido de la certificación literal a aquellos extremos estrictamente necesarios para la satisfacción de la finalidad declarada.

En el presente caso, no habiéndose justificado vínculo jurídico, sucesorio o procesal concreto con la finca, y careciendo de eficacia la simple referencia a la «investigación personal» o posible afectación hereditaria futura, procede confirmar la calificación denegatoria.

Resolución de 29-9-2025
BOE 29-12-2025
Registro de la Propiedad de Villajoyosa, número 1.

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

De las circunstancias del caso resulta que no han transcurrido los plazos previstos en el art. 82,5.º de la LH para poder cancelar la hipoteca por caducidad.

Para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho real de hipoteca es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o, en su caso, el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, a lo que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutado debidamente el gravamen.

En este supuesto, el registrador de la Propiedad, siguiendo los criterios expuestos, suspende la cancelación de hipoteca solicitada por entender que no se pactó plazo de duración de la hipoteca, por lo que no cabe aplicar el supuesto del artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria, que permitiría excepcionalmente la cancelación del gravamen por caducidad convencional, sino que sólo consta el plazo de vencimiento de la obligación garantizada (el señalado anteriormente de 9 de junio de 2019). Por ello, la norma aplicable en este caso es la del artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria. Además, señala que por resultar del Registro la práctica de una nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas ordenada para la ejecución de la hipoteca, extendida después del vencimiento de la obligación garantizada respecto de una de las cuotas de hipoteca, y que supone una reclamación del acreedor que interrumpe el plazo de prescripción de la acción hipotecaria (artículo 1973 del Código Civil), y también el plazo da los 21 años que dispone el citado artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, que desde ese momento debe contarse desde la fecha de la citada nota marginal.

Por otra parte, existen asientos de cesión del crédito hipotecario posteriores a la fecha del último plazo de reembolso, lo que es prueba de que, al menos en el convencimiento de los acreedores, no se ha pactado una caducidad convencional de la hipoteca. A este respecto, cuando el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria exige que no conste en el Registro que las obligaciones han sido «renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca», hay que entender que en esta dicción está incluida la cesión del crédito hipotecario, en cuanto implica una novación subjetiva que denota que la acción hipotecaria está viva (vid. Resolución de 9 de septiembre de 2021).

Resolución de 29-9-2025
BOE 29-12-2025
Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga, número 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La expresa prohibición de actividad de pensión, impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico.

Dicho lo cual, para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, esto es: forma parte del edificio (…) el cual está constituido en régimen de propiedad horizontal según consta en la inscripción 6.ª de la finca 27.163 del Archivo Común, en la que figuran inscritos los estatutos reguladores de dicho régimen de propiedad horizontal en los que, entre otros, consta el artículo octavo que expresa: «El propietario tiene el pleno uso de su parte en la forma que tenga por conveniente, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en estos estatutos o en acuerdos de la Junta. Se prohíbe especialmente a cada propietario: Instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos (…)».

Por consiguiente, a la vista de los criterios expuestos por el TS y esta DG y del tenor de la cláusula estatutaria base de la calificación, la expresa prohibición de destinar las viviendas a pensión, impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma. Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida.

Resolución de 29-9-2025
BOE 29-12-2025
Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga, número 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La expresa prohibición de actividad de pensión, impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico.

Dicho lo cual, para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, esto es: forma parte del edificio (…) el cual está constituido en régimen de propiedad horizontal según consta en la inscripción 6.ª de la finca 27.163 del Archivo Común, en la que figuran inscritos los estatutos reguladores de dicho régimen de propiedad horizontal en los que, entre otros, consta el artículo octavo que expresa: «El propietario tiene el pleno uso de su parte en la forma que tenga por conveniente, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en estos estatutos o en acuerdos de la Junta. Se prohíbe especialmente a cada propietario: Instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos (…)».

Por consiguiente, a la vista de los criterios expuestos por el TS y esta DG y del tenor de la cláusula estatutaria base de la calificación, la expresa prohibición de destinar las viviendas a pensión, impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma. Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida.

Resolución de 29-9-2025
BOE 29-12-2025
Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga, número 3.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La expresa prohibición de actividad de pensión, impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico.

Dicho lo cual, para resolver el presente recurso debemos partir del obstáculo puesto de manifiesto en la calificación, esto es: forma parte del edificio (…) el cual está constituido en régimen de propiedad horizontal según consta en la inscripción 6.ª de la finca 27.163 del Archivo Común, en la que figuran inscritos los estatutos reguladores de dicho régimen de propiedad horizontal en los que, entre otros, consta el artículo octavo que expresa: «El propietario tiene el pleno

uso de su parte en la forma que tenga por conveniente, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en estos estatutos o en acuerdos de la Junta. Se prohíbe especialmente a cada propietario: Instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos (…)».

Por consiguiente, a la vista de los criterios expuestos por el TS y esta DG y del tenor de la cláusula estatutaria base de la calificación, la expresa prohibición de destinar las viviendas a pensión, impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma. Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida.

Resolución de 30-9-2025
BOE 29-12-2025
Registro de la Propiedad de Pamplona, número 5.

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

No cabe acceder a la inscripción de la base gráfica si resultan dudas fundadas sobre la identidad de la finca en un caso de desplazamiento de la cartografía catastral.

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

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

No es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca. Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no

conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración.

Procede, por tanto, recordar el tratamiento registral de los supuestos de desplazamientos de la cartografía catastral. Debe tenerse en cuenta que, a los exclusivos efectos catastrales, el mero desplazamiento de las coordenadas de su cartografía no supone por sí mismo una invasión real de parcelas colindantes, porque si solo se toma en consideración la representación gráfica de los inmuebles no habría invasiones entre unos objetos y otros dibujados en una misma representación gráfica. En cambio, si se toman en consideración las coordenadas de posicionamiento absoluto (desplazadas y por tanto erróneas) de un objeto de esa representación gráfica con las de otro objeto sobre el terreno sí que puede haber esa invasión. Y nadie puede dudar de que, lo que se inscribe formalmente en el Registro de la Propiedad, lo que se incorpora a la aplicación gráfica registral homologada, lo que se publica en el geoportal registral, y lo que es objeto de interoperabilidad y trasvase de información con el Catastro y demás instituciones públicas, no son simples representaciones gráficas o dibujos de la posición relativa de los límites de unas fincas respectos de otras. Por ello, cuando las coordenadas UTM aportadas para georreferenciar una finca invadan en posicionamiento absoluto la delimitación jurídica de fincas previamente inmatriculadas o del dominio público, el registrador, para evitar dobles inmatriculaciones o invasiones de domino público, ha de rechazar la inscripción de esas coordenadas aportadas.

Resolución de 30-9-2025
BOE 29-12-2025
Registro de la Propiedad de Gandía, número 3.

BIENES ADQUIRIDOS POR CÓNYUGES SUJETOS AL RÉGIMEN ECONÓMICO EXTRANJERO: ART. 92 RH.

Se recuerdas que en los casos de bienes inscritos sin precisar el concreto régimen económico de los cónyuges extranjeros, será al realizar actos posteriores cuando haya que acreditar el cumplimiento de las correspondientes exigencias legales.

Ha sido doctrina reiterada de esta Dirección General (cf. Resoluciones citadas en los «Vistos») que en las adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico-matrimonial esté sujeto a una Ley extranjera, no es preciso que éstos manifiesten ni acrediten a priori cuál es su régimen económico matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verifica con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario), indicando cuál es ese régimen «si constare» (tal y como expresa la disposición «in fine» de ese precepto reglamentario), difiriendo la prueba para el momento de la enajenación posterior, pues dicha expresión de régimen podía obviarse si después la enajenación o el gravamen se hacía contando con el consentimiento de ambos (enajenación

voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa), lo que no ocurre en el presente caso, al haber fallecido el esposo.

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

Resolución de 30-9-2025
BOE 29-12-2025
Registro de la Propiedad de Bilbao, número 11.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: CLÁUSULA ESTATUTARIA.

La expresa prohibición de actividad de hospedería, impide asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico.

La consecuencia que se sigue de lo expuesto es que el concepto de «hospedería» abarca también a las viviendas de uso turístico, motivo por lo que la prohibición estatutaria alegada en la calificación resulta aplicable a las mismas. Todo ello teniendo en consideración que la fecha de la inscripción de la prohibición es el día 6 de octubre de 1977, mientras que la fecha de la resolución de inscripción de inicio de actividad turística en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi es de 6 de septiembre de 2024, esto es, posterior a la fecha de inscripción de la prohibición estatutaria. En consecuencia, la asignación de número de registro único de alquiler a la vivienda requeriría de la correspondiente supresión de la prohibición estatutaria inscrita, mediante el otorgamiento de la oportuna escritura de modificación de estatutos y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

Resolución de 30-9-2025
BOE 29-12-2025
Registro de la Propiedad de A Coruña, número 4.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Aunque la rectificación del estado civil del titular registral al tiempo de adquirir el derecho inscrito puede basarse en la certificación del RC, es preciso que dicha rectificación la solicite o consienta todo el que sea interesado o afectado por ella.

Los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo

tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010 y 23 de agosto de 2011), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho —lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

Es cierto que de la instancia y certificación del Registro Civil Central aportada, ha quedado acreditado el hecho de que al tiempo de la compra la titular registral y el recurrente estaban casados; y que en materia de estado civil, según los artículos 327 del Código Civil y 2 de la Ley del Registro Civil de 8 de junio de 1957, y 17 de la vigente Ley de Registro Civil, el Registro constituye la prueba de los hechos inscritos relativos a dicho estado, y de los restantes hechos inscribibles; que, en el campo propio del Registro de la Propiedad, los datos registrales sobre estado civil son extraños a la legitimación registral, cuando acceden a aquél basados exclusivamente en declaraciones de las partes; que, en el presente caso, con base en la mera declaración de la compradora, se practicó un asiento que parece ser erróneo, al reflejar que la compradora estaba «divorciada», pues su estado civil era el de casada con el recurrente; y de estar casada y ser aplicable supletoriamente en defecto de pacto en capitulaciones el régimen ganancial, la finca debió de inscribirse conforme a las disposiciones reguladoras de tal régimen económico matrimonial.

Pero, en todo caso, dicho error tendría su origen en el título de adquisición resultando de aplicación lo dispuesto en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, el cual, como expresó la resolución de este Centro Directivo de 13 de septiembre de 2005 «es tajante al exigir el consentimiento de los titulares o la oportuna resolución judicial». En el mismo sentido la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2005 ha puesto de relieve que, según el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, la rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto y se practicará con arreglo a las siguientes normas: «(…) d) cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

Vigente una sustitución fideicomisaria, el fideicomitente dispone una doble o múltiple institución de herederos con carácter sucesivo, siendo necesaria la intervención del fideicomisario, por ejemplo no considerando «heredero único» al fiduciario, o requiriendo la intervención del fideicomisario en las operaciones de liquidación de gananciales previas a la partición de herencia; pues también en este caso es necesaria la intervención del fideicomisario, a efectos de dar su consentimiento a la rectificación.

Registro Mercantil y Bienes Muebles

Por Servicio de Coordinación RRMM

Resolución de 25-8-2025
BOE 4-12-2025
Registro Mercantil de Pontevedra, número I

PRINCIPIO DE PRIORIDAD. DOCUMENTO PREVIO. INCOMPATIBILIDAD DE ESCRITURA CALIFICADA.

SE CONFIRMA

La DG confirma que los registradores mercantiles, en su función calificadora, han de tener en cuenta el juego del principio de prioridad, lo que les obliga a tomar en consideración, junto con el título que es objeto de la misma, los asientos del registro existentes al tiempo de su presentación. (art. 18.2 CCo y 6 y 10 RRM).

Según el art. 11 RRM para inscribir actos o contratos modificativos o extintivos de otros otorgados con anterioridad será precisa la previa inscripción de éstos, así como para otorgar actos otorgados por apoderados o administradores se precisará la previa inscripción de los mismos.

En el caso que nos ocupa existe una incompatibilidad entre la escritura objeto de la calificación impugnada y la situación registral existente. Sin perjuicio de que, caducado el asiento de presentación anterior de contenido incompatible, se pueda solicitar de nuevo la inscripción solicitada y obtener del Registro Mercantil una nueva calificación (art. 18 CCo)

Resolución igual Resolución DG 10 de marzo de 2025.

Resolución de 17-9-2025
BOE 19-12-2025
Registro Mercantil Central número III

RESERVA DE DENOMINACIÓN SOCIAL. LOS CONCEPTOS DE MARCA Y DENOMINACIÓN SOCIAL SON DIFERENTES.

SE CONFIRMA

La DG confirma que los conceptos de marca y denominación no se confunden entre sí, y el hecho de tener una marca registrada no otorga ningún derecho a obtener para sí la denominación social coincidente. (RDG de 21 de julio y 7 de septiembre de 2017, entre otras)

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 deno-

minaciones sociales el concepto de identidad debe considerarse ampliado a lo que se llama "cuasi identidad" o "identidad sustancial".

En el caso que nos ocupa existe identidad sustancial entre las denominaciones solicitadas y las previamente inscritas en el registro sin que exista elemento diferenciador que justifique su individualidad. (Art.408 RRM).