

CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO-CONSEJERO:

Juan José Jurado Jurado

DIRECTOR:

Basilio Aguirre Fernández,
Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores

CONSEJEROS:

Anadel Valle Hernández, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Jose Ángel García-Valdecasas Butrón, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Luis Delgado Juega, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Enrique Américo Alonso, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Alberto García Ruiz de Huidobro, Registrador de la Propiedad y Mercantil

Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad y Mercantil
José Luis Valle Muñoz, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Iván Heredia Cervantes, Prof. Titular Derecho Internacional Privado, UAM
Juan Pablo Murga Fernández, Prof. Doctor Derecho Civil, Universidad Sevilla

ISSN 2341-3417 Depósito legal: M. 6.385-1966

AÑO LX • Núm. 140 (3ª Época) • AGOSTO DE 2025

NOTA: A las distintas Secciones del Boletín se accede desde el SUMARIO pinchando directamente sobre cualquiera de ellas y desde el ÍNDICE se entra a los distintos apartados pinchando el seleccionado, salvo que este incluya en rojo un enlace web, al que se accede pulsando directamente sobre el mismo.

SUMARIO

IV. NORMAS

B.O.E

Banco de España.

Ministerio de Hacienda.

Tribunal Constitucional.

Otros Entes.

CC.AA

Aragón

La Rioja

País Vasco

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

1.2. Mercantil. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

1.5. Mercantil. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

2. Tribunal Supremo

2.1. Sentencias Sala de lo Civil. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

3.2. Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. *(Por Juan Carlos Casas Rojo)*

ÍNDICE

IV. NORMAS

B.O.E

Banco de España.

BANCO DE ESPAÑA

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 1 de agosto de 2025, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/02/pdfs/BOE-A-2025-16054.pdf>

BANCO DE ESPAÑA

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 4 de agosto de 2025, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/05/pdfs/BOE-A-2025-16223.pdf>

Ministerio de Hacienda.

MINISTERIO DE HACIENDA

Números de identificación fiscal

Resolución de 29 de julio de 2025, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/01/pdfs/BOE-A-2025-15977.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2025, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/01/pdfs/BOE-A-2025-15978.pdf>

Tribunal Constitucional.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sentencias

Corrección de erratas del Pleno. Sentencia 137/2025, de 26 de junio de 2025. Recurso de inconstitucionalidad 6436-2024. Interpuesto por más de cincuenta diputados y más de cincuenta senadores de los grupos parlamentarios Popular en el Congreso de los Diputados y en el Senado, respectivamente, en relación con la Ley Orgánica 1/2024, de 10 de junio, de amnistía para la normalización institucional, política y social en Cataluña. Estado democrático de Derecho, interdicción de la arbitrariedad y separación de poderes, reserva de jurisdicción y obligación de cumplir las resoluciones judiciales firmes; procedimiento legislativo; principio de igualdad, derechos a la tutela judicial efectiva y a la legalidad penal: inexistencia de una prohibición constitucional de conceder amnistías; inconstitucionalidad parcial de la delimitación del ámbito objetivo y temporal de la ley; interpretación conforme con la Constitución de los preceptos relativos a la extinción de procedimientos de depuración de responsabilidades contables. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/01/pdfs/BOE-A-2025-15984.pdf>

Otros Entes.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 10 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Alcaraz, por la que se deniega la inscripción de la certificación de un acuerdo de modificación de los estatutos de la comunidad de propietarios relativa a arrendamientos turísticos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16274.pdf>

Resolución de 10 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Salamanca n.º 1, por la que se deniega la asignación del número de registro de alquiler de corta duración correspondiente a un inmueble.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16275.pdf>

Resolución de 10 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Salamanca n.º 1, de una instancia solicitando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para un inmueble.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16276.pdf>

Resolución de 10 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Caldas de Reis, de una solicitud de asignación del número de registro de alquiler, por falta de identificación de una finca por el código registral único.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16277.pdf>

Resolución de 10 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 2, de una solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16278.pdf>

Resolución de 10 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 2, de una solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16279.pdf>

Resolución de 10 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 2, por la que se suspende la práctica de la nota marginal de asignación del número de registro de alquiler de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16280.pdf>

Resolución de 10 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 9, denegando la práctica y obtención de un número de registro de alquiler de corta duración.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16281.pdf>

Resolución de 10 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27 a inscribir una escritura de cambio de uso de local para destinarlo a vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16282.pdf>

Resolución de 10 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil y de bienes muebles I de Pontevedra a inscribir determinados acuerdos adoptados por la junta general de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16283.pdf>

Resolución de 10 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Villajoyosa n.º 2 a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16284.pdf>

Resolución de 11 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, en la que se deniega la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por figurar la finca en el Registro como «en construcción».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16285.pdf>

Resolución de 11 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, en la que se deniega la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por figurar la finca en el Registro como «en construcción» y por constar inscrita una modificación estatutaria consistente en la prohibición de alquileres turísticos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16286.pdf>

Resolución de 11 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, en la que se deniega la

asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por figurar la finca en el Registro como «en construcción».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16287.pdf>

Resolución de 11 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en el Registro el uso de la finca como «local».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16288.pdf>

Resolución de 11 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en el Registro el uso de la finca como «local».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16289.pdf>

Resolución de 11 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mijas n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdo de junta general extraordinaria de comunidad de propietarios consistente en la prohibición de actividad de alquileres turísticos, por no hallarse las fincas relacionadas constituidas en régimen de propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16290.pdf>

Resolución de 11 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 22, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16291.pdf>

Resolución de 11 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16292.pdf>

Resolución de 14 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por el registrador de la propiedad de Roquetas de Mar n.º 1, por el que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario, por considerar que existen ambigüedades y términos contradictorios en la misma.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16293.pdf>

Resolución de 14 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Estella-Lizarran n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de división judicial de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16294.pdf>

Resolución de 15 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 5, por la que se suspende la inscripción de terminadas cláusulas de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria y, en concreto, el pacto décimo, compensación de créditos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16295.pdf>

Resolución de 15 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pontedeume a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y a cancelar una obligación personal que consta como carga de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16296.pdf>

Resolución de 15 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 6, a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16297.pdf>

Resolución de 15 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, a inscribir un decreto de adjudicación

y un mandamiento de cancelación librados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16298.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Servicio Público de Justicia

Corrección de errores del Real Decreto 530/2025, de 24 de junio, por el que se adoptan las disposiciones organizativas y estatutarias del personal de la Administración de Justicia necesarias para implementar en las Oficinas judiciales y en las Oficinas de Justicia en los municipios el modelo de organización judicial establecido por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/01/pdfs/BOE-A-2025-15941.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Situaciones

Resolución de 22 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Barcelona, don José María Valls Xufre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/04/pdfs/BOE-A-2025-16056.pdf>

Resolución de 22 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Logroño, don Miguel Ángel Atance Posadas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/04/pdfs/BOE-A-2025-16057.pdf>

Resolución de 22 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Pozuelo de Alarcón, don Adolfo Pries Picardo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/04/pdfs/BOE-A-2025-16058.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Situaciones

Resolución de 22 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de don Jaime del Valle Pintos, registrador de bienes muebles Central I.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16229.pdf>

Resolución de 22 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de don Jesús María del Campo Ramírez, registrador mercantil de Madrid XXI.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16230.pdf>

Resolución de 22 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de don José Ignacio García Moratilla, registrador de la propiedad de A Coruña n.º 1.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16231.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

Simplificación administrativa

Corrección de errores de la Ley 2/2025, de 2 de abril, de Simplificación Administrativa de Cantabria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/05/pdfs/BOE-A-2025-16145.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA

Participación institucional

Ley 2/2025, de 4 de julio, de modificación de la Ley 5/2017, de 5 de julio, de participación institucional de las organizaciones sindicales y empresariales más representativas en el ámbito de la Región de Murcia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/05/pdfs/BOE-A-2025-16146.pdf>

Presupuestos

Ley 3/2025, de 23 de julio, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el ejercicio 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/05/pdfs/BOE-A-2025-16147.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 15 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Navahermosa, a practicar la inscripción de la

representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16377.pdf>

Resolución de 15 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa Cruz de La Palma a inscribir una escritura de ampliación de obra nueva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16378.pdf>

Resolución de 15 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una compraventa por falta de previa inmatriculación de las fincas transmitidas, sin acreditar su previa adquisición y sin que coincidan las descripciones del título con las de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16379.pdf>

Resolución de 15 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación, segregación y extinción de condominio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16380.pdf>

Resolución de 15 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles de Burgos, por la que se rechaza el depósito de unas cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16381.pdf>

Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Mérida n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16382.pdf>

Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador mercantil XIII de Madrid, respecto de las certificaciones sobre la falta de aprobación de las cuentas de determinadas sociedades.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16383.pdf>

Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4, a la asignación de número de registro de alquileres de corta duración para uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16384.pdf>

Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Barbate a una solicitud de asignación de número de registro de alquiler para su uso como vivienda con fines turísticos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16385.pdf>

Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 2, a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16386.pdf>

Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Algete, a cancelar las cargas posteriores a una anotación de embargo caducada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16387.pdf>

Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 12, a inscribir un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16388.pdf>

Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 6 a practicar la prórroga de una anotación preventiva de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16389.pdf>

Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una segregación declarada nula por resolución de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16390.pdf>

Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mojácar, por la que se deniega la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación de una finca por haberse presentado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por el registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16391.pdf>

Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la parte indivisa de una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16392.pdf>

Resolución de 17 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Villajoyosa n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación, aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16393.pdf>

Resolución de 17 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 23, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16394.pdf>

Resolución de 17 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16395.pdf>

Resolución de 17 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 43, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16396.pdf>

Resolución de 17 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 37, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid ni el certificado de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16397.pdf>

Resolución de 17 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 37, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16398.pdf>

Resolución de 17 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16399.pdf>

Resolución de 17 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 9, por la que se suspende la asignación de cinco números de registro de alquiler de corta duración no turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal obligación de destinar las viviendas a domicilio permanente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16400.pdf>

Resolución de 17 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Santa Fe n.º 2, por la que se deniega la cancelación de determinadas condiciones resolutorias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16401.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

Función pública

Decreto-ley 4/2025, de 24 de junio, de medidas urgentes en materia de función pública.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/09/pdfs/BOE-A-2025-16495.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Situaciones

Resolución de 22 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Barcelona, don José María Valls Xufré.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/04/pdfs/BOE-A-2025-16056.pdf>

Resolución de 22 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Logroño, don Miguel Ángel Atance Posadas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/04/pdfs/BOE-A-2025-16057.pdf>

Resolución de 22 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Pozuelo de Alarcón, don Adolfo Pries Picardo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/04/pdfs/BOE-A-2025-16058.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

Simplificación administrativa

Corrección de errores de la Ley 2/2025, de 2 de abril, de Simplificación Administrativa de Cantabria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/05/pdfs/BOE-A-2025-16145.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA

Participación institucional

Ley 2/2025, de 4 de julio, de modificación de la Ley 5/2017, de 5 de julio, de participación institucional de las organizaciones sindicales y empresariales más representativas en el ámbito de la Región de Murcia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/05/pdfs/BOE-A-2025-16146.pdf>

Presupuestos

Ley 3/2025, de 23 de julio, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el ejercicio 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/05/pdfs/BOE-A-2025-16147.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Municipios. Estatuto

Ley 8/2025, de 30 de julio, del Estatuto de los municipios rurales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/14/pdfs/BOE-A-2025-16833.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA

Medidas fiscales

Ley 5/2025, de 21 de julio, de medidas fiscales de apoyo al medio rural.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/14/pdfs/BOE-A-2025-16834.pdf>

Medidas presupuestarias, tributarias y administrativas

Ley 6/2025, de 21 de julio, de medidas hacendísticas, presupuestarias, tributarias y administrativas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/14/pdfs/BOE-A-2025-16835.pdf>

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Vivienda

Corrección de errores de la Ley Foral 9/2025, de 30 de junio, para el derecho a la vivienda asequible en Navarra, que modifica la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/22/pdfs/BOE-A-2025-17081.pdf>

CC.AA

Aragón

VICEPRESIDENCIA DEL GOBIERNO Y DEPARTAMENTO DE PRESIDENCIA, ECONOMÍA Y JUSTICIA

ORDEN PEJ/1021/2025, de 12 de agosto, por la que se dispone la publicación de la Adenda de prórroga del Convenio de colaboración de 8 de octubre de 2020 suscrito entre la Comunidad Autónoma de Aragón y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para la consulta de la titularidad real de Sociedades Mercantiles a través del Registro Mercantil.

<https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1408513750505>

La Rioja

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INNOVACIÓN, EMPRESA Y TRABAJO AUTÓNOMO

Calendario laboral de fiestas locales 2026

http://ias1.larioja.org/boletin/Bor_Boletin_visor_Servlet?referencia=36153930-1-PDF-571537

País Vasco

DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

NORMA FORAL 1/2025, de 9 de mayo, por la que se aprueban la reforma del sistema tributario del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y otras modificaciones tributarias.

<https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2025/08/2503513a.shtml>

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

R. 10.07.2025. R. P. Alcaraz, R. 10.07.2025. R. P. Salamanca, R. 10.07.2025. R. P. Caldas de Reis, R. 10.07.2025. R. P. Chiclana de la Frontera n.º 2, R. 10.07.2025. R. P. Sevilla n.º 2, R. 10.07.2025. R. P. Madrid n.º 9, R. 11.07.2025. R. P. Marbella n.º 3, R. 11.07.2025. R. P. Madrid n.º 4, R. 11.07.2025. R. P. Mijas n.º 2, R. 11.07.2025. R. P. Madrid n.º 22 - **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- Todas estas resoluciones tratan sobre el alquiler de corta duración, su posible prohibición estatutaria, su solicitud y la concesión por el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración, turístico o no (RD. 1312/23.12.2024).

-La (1), sobre la forma de una prohibición estatutaria acordada por la junta en propiedad horizontal, dice que «se trata de un testimonio por exhibición al que se refiere el art. 251 RN, siendo que las actas notariales que permitirían la inscripción se regulan en los arts. 198, 207 y 211 RN. Por eso no pueden ser considerados título hábil para la inscripción del acta de la comunidad de propietarios porque no se cumplen por tanto las exigencias de titulación pública del art. 3 LH».

-La (2) y la (3) confirman la denegación, conforme al art. 9.2.a.5 RD. 1312/2024, por falta de aportación de la declaración de conformidad del Ayuntamiento de Salamanca (ver arts. 4 y 15 Ordenanza Municipal reguladora de los apartamentos y las viviendas de uso turístico en Salamanca 18.11.2024).

-La (4) confirma la denegación por «falta de identidad-especificación de la finca sobre la que se solicita la asignación del número de registro de alquiler, al describirse el edificio en su conjunto y no la concreta entidad sobre la que va a recaer el alquiler vacacional».

-La (5) y la (6) confirman la denegación porque los estatutos de la propiedad horizontal prohíben «la utilización de las viviendas para el ejercicio de actividad comercial o industria tarifable».

-La (7) confirma la denegación, conforme al art. 9.2.a.5 RD. 1312/2024, por falta de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía (arts. 37 y 38 L. 13/23.12.2011, del Turismo de Andalucía) y de declaración

responsable de utilización presentada en la Gerencia de Urbanismo de Sevilla (art. 138.1.f L. 7/01.12.2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía).

–La (8), porque los estatutos «imponen la obligación de destinar las viviendas de que consta el edificio a hogar de sus propietarios o inquilinos».

–Las (12), (13) y (14), porque la finca consta en el Registro como «en construcción», siendo así que «la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la terminación de la obra».

–La (15) y la (16), porque la finca consta registralmente como destinada a local comercial: «La asignación del número de registro único exige el previo cambio de uso, con todos los requisitos establecidos por la normativa hipotecaria y urbanística aplicable».

–La (17) rechaza la inscripción de los acuerdos de junta general de la comunidad de propietarios consistente en la prohibición de actividad de alquileres turísticos, por no hallarse las fincas relacionadas constituidas en régimen de propiedad horizontal, de manera que no sería posible imponer el acuerdo a los titulares posteriores, ni aun a los actuales que no han concurrido a la junta o no han votado a favor del acuerdo, pues no se cumple la fundamental exigencia del principio de tracto sucesivo (art. 20 LH).

–En la (18) y la (19) se debate la posibilidad de asignar, en la Comunidad Autónoma de Madrid, un número de registro de alquiler de corta duración aunque no se aporte licencia de uso turístico, sino solo declaración responsable. La respuesta es negativa, pues «resulta aplicable el art. 9.2.a.5 RD. 1312/2024, «por hallarse la unidad sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable [art. 17 bis D. 79/10.07.2014], lo cual conduce a la necesidad de aportar al Registro el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16274.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16275.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16276.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16277.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16278.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16279.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16280.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16281.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16285.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16286.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16287.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16288.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16289.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16290.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16291.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16292.pdf>

R. 10.07.2025. R. P. Madrid n.º 27.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA POR ANTIGÜEDAD.**– Se trata de un caso igual que el de la R. 25.06.2025, en el que se reitera la doctrina de esta: «En conclusión, a los efectos del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para admitir como medio de prueba del carácter consolidado de las obras que determinan el cambio de uso o destino de una finca integrada en edificios ya declarados, es necesario acreditar el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16282.pdf>

R. 10.07.2025. R. P. Villajoyosa n.º 2.- **HERENCIA: CORRECCIÓN DE LA DISCRIMINACIÓN DE LAS HIJAS EN DERECHO ARGELINO Y REPRESENTACIÓN. EXTRANJEROS: CORRECCIÓN DE LA DISCRIMINACIÓN DE LAS HIJAS EN DERECHO ARGELINO Y REPRESENTACIÓN. REPRESENTACIÓN: CORRECCIÓN DE LA DISCRIMINACIÓN DE LAS HIJAS EN DERECHO ARGELINO Y REPRESENTACIÓN.**– Se trata de un escritura de herencia de un argelino en la que la declaración de herederos abintestato hecha por notaria argelina asigna a los hijos doble porción que a las hijas; el notario español autorizante corrige esta discriminación por motivos de orden público e iguala a todos (art. 35 Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones). Uno de los hijos está representado en virtud de poder canadiense cuya suficiencia cuestiona registrador, porque el poderdante no ha previsto que iba a recibir menos porción que la que le corresponde según el Derecho argelino. Pero dice la Dirección que «la corrección es obligada por razones de orden público sin que, por tanto, dependa de la decisión del representante de los interesados».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16283.pdf>

R. 14.07.2025. R. P. Roquetas de Mar n.º 1.- **HIPOTECA: TITULARIDAD POR CUOTAS Y TITULARIDAD MANCOMUNADA.**– Se trata de «una escritura de préstamo hipotecario constituida a favor de una pluralidad de acreedores. [...] Mantiene el registrador que en el derecho español solo es posible constituir una hipoteca por cada obligación asegurada, no pudiendo garantizar una sola hipoteca una pluralidad de obligaciones, sean estas presentes o futuras, salvo en el caso de la hipoteca flotante del art. 153 bis LH». Pero dice la Dirección que los prestamistas «convienen el carácter divisible de la obligación de reembolso que nace del préstamo, un régimen de mancomunidad [colectivo] para el ejercicio de las facultades, acciones y derechos derivadas de la relación jurídica del

préstamo [...] habrán de ser ejercitadas a través del agente»; por lo que «parecerían indicar que se establece un régimen de titularidad colectiva»; y cuando se habla de titularidad por cuotas «se está refiriendo exclusivamente al régimen interno de los acreedores».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16293.pdf>

R. 14.07.2025. R. P. Estella-Lizarra n.º 1.- **HERENCIA: ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES. HERENCIA: ES NECESARIA COPIA AUTORIZADA DEL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS. INMATRICULACIÓN: ES NECESARIO ACREDITAR DOS TRANSMISIONES SUCESIVAS (ART. 205 LH).**- «No se acredita el cumplimiento de los requisitos fiscales exigidos por el art. 254.5 LH para el impuesto de plusvalía municipal, «justificación ante el registrador, bien de que se ha presentado la oportuna autoliquidación, bien de que se ha presentado la oportuna declaración del hecho imponible ante la Administración Tributaria competente; [...] no basta sin embargo acreditar la mera remisión de un documento de autoliquidación o de declaración, sino que es preciso, como resulta de la dicción del propio art. 254.5 LH, que la acreditación comprenda el hecho de la recepción por la Administración Tributaria competente (vid. R. 03.03.2012, entre otras, en relación con los arts. 119 y 120 L. 58/17.12.2003, General Tributaria)».

-Son necesarias copias autorizadas del acta de declaración de herederos abintestato y de la escritura complementaria y de adecuación a Catastro (art. 14 LH).

-Para la inmatriculación de algunas fincas por el sistema de doble título del art. 205 LH, «no se acredita haber adquirido la propiedad de las mismas por el causante al menos un año antes también mediante título público»; y, en efecto, el documento judicial de división de herencia y la escritura complementaria y de adecuación a Catastro no acreditan dos transmisiones sucesivas, sino que ambos se refieren a una misma.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16294.pdf>

R. 15.07.2025. R. P. Oviedo n.º 5.- **HIPOTECA: CARÁCTER PERSONAL DEL PACTO DE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS.**- Con relación de una cláusula del préstamo hipotecario por la que la entidad acreedora puede «cobrar deudas con cargo a depósitos de dinero o de valores», la Dirección confirma que no es inscribible por «carecer de eficacia real, al prever formas de pago alternativas a la ejecución de la hipoteca» y no tratarse de una cláusula financiera (arts. 12 y 98 LH y 9 y 51.6 RH); eso no implica que no sea un pacto válido de conformidad con los arts. 1195 y ss. y 1772 C.c. (S. 16.12.2009), ni que sea una cláusula abusiva, ya que aparece redactada con claridad, procurando su comprensión por parte del prestatario, asemejándose en su redacción más a las cláusulas de las entidades de crédito que el Tribunal Supremo ha declarado válidas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16295.pdf>

R. 15.07.2025. R. P. Pontedeume.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. GEORREFERENCIACIÓN: IMPROCEDENCIA DEL CORREO ELECTRÓNICO PARA LAS ALEGACIONES AL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. ACTOS INSCRIBIBLES: PROCEDE LA CANCELACIÓN DE MERAS OBLIGACIONES SIN TRASCENDENCIA REAL.**- Tramitado el expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, la Dirección estima justificadas las dudas de identidad de la finca por las alegaciones del colindante que señalan invasión de zonas comunes y encubrimiento de límites, con plano georreferenciado concreto que lo hace suponer; además de que resulta esa posibilidad de las diferencias entre la representación gráfica propuesta y la cartografía catastral, de cambios de superficie y geometría desde que se describió la finca como resto de una segregación, y de las discrepancias entre la representación gráfica y la descripción literaria.

También entiende la Dirección que el correo electrónico no es medio válido para la presentación de alegaciones en el procedimiento del art. 199 LH: «El art. 246 LH hace referencia a la presentación, física, telemática o por correo. Pero respecto a la admisión de la presentación de documentos por correo, no es admisible la aplicación analógica al correo electrónico; [...] nunca podrá tenerse por presentado un documento por vía telemática mediante comunicación en la dirección electrónica habilitada del Registro o del registrador». Admite sin embargo el recurso porque se ha comprobado la autenticidad de la firma (electrónica) y la integridad del contenido del documento y este ha sido aceptado por la registradora.

Finalmente, sí se estima el recurso en cuanto se solicitaba la cancelación de un pacto sobre la futura disolución de comunidad de los titulares, que es pacto personal sin trascendencia real (art. 98 L. 24/27.12.2001 y 210 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16296.pdf>

R. 15.07.2025. R. P. Vigo n.º 6.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Tramitado el expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, la Dirección estima justificadas las dudas del registrador ante la oposición de un colindante «respaldado por un informe de técnico que recoge las coordenadas de ubicación geográfica de la finca del colindante, resultando de la superposición entre éstas y la representación gráfica catastral cuya inscripción se solicita, la existencia de un solape»; se da además «una alteración en la cartografía catastral [...] con una evidente alteración en la geometría de la finca, que podría evidenciar una invasión de una franja de terreno ajeno o la celebración de negocios u operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16297.pdf>

R. 15.07.2025. R. P. Eivissa n.º 4.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO TIENE QUE NOTIFICARSE EL PROCEDIMIENTO A LOS DERECHOS POSTERIORES A LA NOTA MARGINAL.**- Con relación a un decreto de adjudicación y su correspondiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria, la Dirección estima procedente el recurso, en el sentido de que, al decirse en la nota de

calificación que «no resulta que se haya notificado la existencia del procedimiento a los titulares de los derechos que se hayan anotado en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la hipoteca ejecutada...», debe precisarse que se refiere a los anteriores a la nota marginal de expedición de la certificación de cargas, pues para los posteriores a ella la nota marginal surtirá los efectos de la notificación (art. 132.2 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16298.pdf>

R. 15.07.2025. R. P. Navahermosa, R. 15.07.2025. R. P. Eivissa n.º 3 y R. 16.07.2025. R. P. Mojácar.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. INMATRICULACIÓN: NO ES ADMISIBLE UNA SUPERFICIE DISTINTA DE LA DEL ARCHIVO GML.**- Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción:

-En la (1) los colindantes oponentes entendían que la representación gráfica propuesta supondría una invasión de su propiedad, «sin aportar más principio de prueba o justificación en apoyo de su posición que la propia cartografía catastral, en alguno de los casos». El registrador decretó el cierre del expediente por entender que «las alegaciones no pueden ser configuradas como mera oposición, sino que ponen de manifiesto la existencia de un posible conflicto en la cartografía catastral respecto de fincas colindantes». Pero dice la Dirección que se pone de manifiesto la mera existencia de las alegaciones de los colindantes, pero no se fundamenta «el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca» y, en consecuencia, estima el recurso y dispone la reapertura del procedimiento para «calificar a resultados del mismo si concurría nueva oposición por parte de cualquier otro colindante notificado».

-En la (3) se había solicitado la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH. Tras diversas calificaciones negativas, el registrador tramita el expediente del art. 199 LH «para disipar sus dudas de identidad de la finca, en cuya tramitación se han presentado alegaciones contrarias a la inmatriculación de la finca por invasión de la finca colindante del alegante, alegaciones que son estimadas por el registrador». La Dirección confirma la calificación negativa porque «no es admisible que la descripción del título declare una superficie y el archivo GML otra, por pequeña que sea la diferencia, [...] procede rectificar la descripción del título para adaptarla a la del archivo GML en cuanto a la superficie, incorporando el doble archivo GML con los parámetros de corrección del deslazamiento, que deben ser objeto de nuevo expediente con notificación a los colindantes para que, en su caso, puedan alegar lo que a su derecho convenga, sin perjuicio de la correspondiente calificación registral».

-En la (15), estima justificadas las dudas de identidad de la finca por las alegaciones de un colindante, que entiende que gran parte de la superficie de las fincas objeto del expediente son de su propiedad, y lo fundamenta con su título de compraventa y un plano expedido por arquitecta técnica, del que «resulta el solape».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16377.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16379.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16391.pdf>

R. 15.07.2025. R. P. Santa Cruz de La Palma.- **OBRA NUEVA: DECLARACIÓN DE MODIFICACIONES QUE RESULTA DE LA DESCRIPCIÓN FINAL. OBRA NUEVA: EXONERACIÓN DEL SEGURO DECENAL.**- Se trata de una escritura de ampliación de obra nueva en la que se rectifica la descripción de la edificación existente al amparo del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, (por antigüedad) y se declararon nuevas construcciones. La Dirección revoca los dos defectos señalados en la nota registral:

-El primero se refiere a la confusa descripción que hacen los comparecientes sobre las obras realizadas, pero «en la escritura también se recoge de manera clara la descripción resultante o final cuya inscripción se solicita», y «se cumplen además todos los requisitos que la ley exige para la declaración formal de una obra por antigüedad, sin que sea necesaria una licencia de derribo como tampoco lo es la licencia de obras».

-El segundo, a la contratación del seguro decenal (art. 19 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación), a la que la Dirección aplica la excepción del autopromotor individual de una vivienda para uso propio, compatible tanto con que una única vivienda familiar pertenezca en copropiedad a varias personas distintas (R. 16.05.2014) como a que se declare una nueva vivienda y la ampliación de otra ya declarada e inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16378.pdf>

R. 15.07.2025. R. P. El Puerto de Santa María n.º 1.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: CUESTIONES VARIAS SOBRE SUPERFICIES, LICENCIA Y CUOTAS.**- Se trata de una escritura de agrupación de dos fincas registrales y segregación desde la finca resultante de cuatro nuevas fincas, con extinción de comunidad. El registrador señala siete defectos:

-La Dirección revoca los tres primeros: dudas acerca de la superficie resultante de la agrupación y de las resultantes de las segregaciones realizadas sobre las mismas; dudas acerca de las cuotas de participación de las fincas resultantes de las segregaciones, y dudas acerca de la parte proporcional de cada una de las fincas segregadas en los elementos comunes de la división horizontal de que forman parte. Y los revoca invocando «la diferencia conceptual entre la superficie de un elemento privativo en una propiedad horizontal y la parte proporcional que se le impute en la superficie de los elementos comunes».

-Confirma el cuarto, es necesario aportar licencia de segregación: «No resulta aplicable en este caso la doctrina sobre el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por cuanto se trata de segregación de fincas integradas en un edificio ya declarado que, por tanto, provoca un incremento de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente respecto a los descritos en el mismo según la correspondiente inscripción de obra nueva; únicamente sería admisible en este caso la vía del art. 28.4 si se aportara una certificación municipal que acreditara el carácter consolidado de la división».

-Revoca también el quinto, falta de determinación del coeficiente que corresponde a cada una de las nuevas fincas

creadas con motivo de las segregaciones respecto de las fincas registrales 17.647 y 25.727, toda vez que «el edificio de que forman parte las dos agrupadas tiene asignado ‘ob rem’ un coeficiente (referido a millonésimas por ciento por metro cuadrado de suelo) en aquellas dos fincas».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16380.pdf>

R. 16.07.2025. R. P. Mérida n.º 1.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: FALTA DE TRACTO ENTRE EL CONTENIDO DE UNA SENTENCIA Y EL DEMANDANTE. TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA. IMPUESTOS: NECESARIA ACREDITACIÓN DE LAS OBLIGACIONES FISCALES.**- La Dirección confirma los defectos señalados en la nota registral:

-Falta de tracto sucesivo (art. 20 LH), en cuanto la sentencia presentada declara la titularidad dominical de una persona respecto de una finca por adjudicación en convenio regulador homologado judicialmente, pero el demandante, que pretende la inscripción a su favor, es una persona distinta, por lo que se presume una transmisión o cadena de transmisiones a partir del titular registral, de las que no se da conocimiento en la sentencia; tampoco esta cumple los requisitos para la reanudación del tracto sucesivo en garantía de los transmitentes intermedios.

-Sobre la transacción, reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 19.02.2021), confirmando que «se necesita escritura pública notarial para inscribir acuerdos transaccionales», ya que «el juez solo valora la capacidad de las partes para transigir, pero no valora el negocio objeto de la transacción».

-Es necesaria la acreditación del cumplimiento de las obligaciones fiscales, liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como plusvalía municipal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16382.pdf>

R. 16.07.2025. R. P. Gandía n.º 4, R. 16.07.2025. R. P. Barbate, R. 17.07.2025. R. P. Madrid n.º 23, R. 17.07.2025. R. P. Madrid n.º 3, R. 17.07.2025. R. P. Madrid n.º 43, R. 17.07.2025. R. P. Madrid n.º 37, R. 17.07.2025. R. P. Madrid n.º 4 y R. 17.07.2025. R. P. Madrid n.º 9.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- Todas estas resoluciones tratan sobre el alquiler de corta duración, su posible prohibición estatutaria, su solicitud y la concesión por el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración, turístico o no (RD. 1312/23.12.2024).

-La (8) confirma la denegación del número de registro único de alquiler turístico, dado que resulta de los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «los propietarios quedan especialmente obligados a destinar los apartamentos, única y exclusivamente, a vivienda; [...] por ende, no se podrán instalar en los apartamentos, industrias, comercios, oficinas, ni en suma, ejercer ninguna actividad o profesión, tanto su titular como cualquier ocupante no propietario».

-Ídem en la (9), caso en que los estatutos determinaban que «las viviendas se destinarán al fin de hogar familiar para el que han sido construidas, prohibiéndose a todo propietario, dedicarla o cederla total o parcialmente a usos comerciales o mercantiles».

-Las restantes confirman la denegación del número de registro único de alquiler de corta duración en la Comunidad de Madrid por falta de licencia de uso turístico y de inscripción en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid (ver dos R. 11.07.2025). En la (24) se solicitaba número de registro de alquiler de corta duración para finalidad no turística, pero la finca estaba integrada en una propiedad horizontal en cuyos estatutos consta la obligación de destinar las viviendas «exclusivamente a domicilio permanente».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16384.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16385.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16394.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16395.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16396.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16397.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16398.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16399.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16400.pdf>

R. 16.07.2025. R. P. Madrid n.º 2.- **HERENCIA: INEXISTENCIA DE CONFLICTO DE INTERESES EN ADJUDICACIONES PRO INDIVISO.**- «No existe conflicto de intereses en casos de adjudicación pro indiviso de bienes de la herencia realizada por la viuda en su favor y en representación de sus hijos menores de edad si había estado casada en régimen de separación de bienes (vid. R. 27.01.1987); o cuando uno de los herederos interviene en su propio nombre y además como tutor de otro y se adjudica en nuda propiedad una cuota parte indivisa del único bien inventariado a los herederos (vid. R. 14.09.2004)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16386.pdf>

R. 16.07.2025. R. P. Algete.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL.**- Sobre la caducidad de la anotación, reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.03.2025): «Caducada la anotación de embargo, se aplica la consolidada doctrina de esta Dirección, consistente en que la anotación pierde toda virtualidad cancelatoria y, si bien cabe inscribir la adjudicación mientras la finca siga inscrita en pleno dominio en favor del deudor, no procede en cambio cancelar las cargas ulteriores a la anotación de embargo caducada que, por efecto de dicha caducidad, han ganado prioridad».

R. 16.07.2025. R. P. Málaga n.º 12.- **BIENES GANANCIALES: EN PROCEDIMIENTO CONTRA ELLOS DEBE DEMANDARSE A LOS DOS CÓNYUGES. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EN PROCEDIMIENTO CONTRA ELLOS DEBE DEMANDARSE A LOS DOS CÓNYUGES. DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA.**.- Se trata de una sentencia que declara como propietaria a la actora y decreta la cancelación de la inscripción contradictoria de la demandada. El registrador señala dos defectos:

—«No haber intervenido en el procedimiento el cónyuge de la demandada, que aparece como cotitular ganancial de la finca, ni el banco titular registral de la hipoteca que la grava». La Dirección lo confirma en cuanto al cónyuge (art. 20 LH); pero no en cuanto al banco, «pues no se ordena la cancelación de su hipoteca».

—También se confirma que, «tratándose de una sentencia dictada en rebeldía de la parte demandada, no consta la forma que la sentencia ha sido notificada, a los efectos de comprobar que hayan transcurrido los plazos a que se refiere el art. 502 LEC para la caducidad de la acción de rescisión de sentencia firme por parte del declarado en rebeldía».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16388.pdf>

R. 16.07.2025. R. P. Sevilla n.º 6.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA: PROCEDE SI SE PRESENTA EL DÍA DEL VENCIMIENTO ANTES DE LAS 24 HORAS.**.- «Habiendo entrado el mandamiento de prórroga en el Registro, como resulta del libro de entrada, antes de las 24 horas del día final de vencimiento, procede practicar la prórroga del asiento de anotación preventiva de embargo, aunque el mandamiento se asiente en el libro diario al día siguiente, según la fecha de entrada telemática, y aunque los plazos de calificación y despacho empiecen a correr desde entonces, esto es, desde el asiento de presentación.»

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16389.pdf>

R. 16.07.2025. R. P. Vélez-Málaga n.º 1.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NULIDAD POR INCUMPLIMIENTO DE LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO.**.- Se confirma la denegación de inscripción de una segregación calificada como nula en informe de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía por incumplimiento de la unidad mínima de cultivo (art. 24 L. 19/04.07.1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias) y carecer de licencia de segregación, «ni específica, ni contenida o implícita en la declaración de asimilado a fuera de ordenación».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16390.pdf>

R. 16.07.2025. R. P. Vigo n.º 1.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.**.- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014, R. 10.04.2017 y R. 30.06.2025). En este caso, se trataba de inscribir una antigua compraventa de dos participaciones indivisas de un local porque en su día solo se había inscrito una de ellas. La Dirección confirma la denegación de la inscripción porque la sociedad vendedora ya no figura como titular registral de participaciones en la finca; se invocan los principios de tracto sucesivo (art. 20 LH) y de salvaguardia judicial de los asientos (art. 1.3 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16392.pdf>

R. 17.07.2025. R. P. Villajoyosa n.º 1.- **HERENCIA: LA DISPOSICIÓN EN FAVOR DEL CÓNYUGE NO PUEDE CONSIDERARSE REVOCADA POR EL DIVORCIO.**.- La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 27.02.2019, R. 09.08.2019, R. 25.09.2019 y R. 27.05.2025. Se trata de una escritura de herencia de una señora que había instituido heredero a su cónyuge con sustitución vulgar por tres personas, que son los que otorgan la escritura, al entender que la institución de heredero era ineficaz porque la causante había interpuesto querrela por violencia doméstica y los cónyuges se habían divorciado por mutuo acuerdo después del testamento (alegaban el art. 767.1 C.c. —sobre expresión de causa falsa en la institución de heredero—, y la S. 28.09.2018). «El registrador señala como defecto que no puede prescindirse del ex cónyuge sin la pertinente declaración judicial de ineficacia del testamento del que deriva su condición de heredero...». Y La Dirección confirma que «no se ha producido una previa declaración judicial de nulidad de la institución de herederos, sino que, prescindiendo de la misma el notario, considerando que concurre en dicha institución falsedad de la causa, autoriza la escritura de adjudicación de la herencia a favor de los sustitutos vulgares sin intervención del designado heredero. Por tanto, el defecto ha de ser confirmado».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16393.pdf>

R. 17.07.2025. R. P. Santa Fe n.º 2.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN DE LA PACTADA EN CONTRATOS DISTINTOS DE LA COMPRAVENTA.**.- Reitera la doctrina de la R. 13.06.2025, en el sentido de que el art. 82.5 LH se aplica a la cancelación de las condiciones resolutorias en garantía de precio aplazado de compraventas, pero no a las pactadas en otros contratos; la cancelación de estas otras podría ampararse en la norma del art. 210.1.8.2 LH (transcurridos 5 años desde que pudieron ejercitarse). Pero en el caso concreto se pactó hasta 2012, momento en que nacen las acciones para hacer efectiva la prestación, que prescriben según el art. 1964.2 C.c. (5 años, pero 15 antes de su reforma por disp. final 1 L. 42/2015); precepto que hay que interpretar según la S. 29/20.01.2020, o sea que «La prescripción comenzada antes de la publicación de este Código se regirá por las leyes anteriores al mismo...». Y «en definitiva, no habiéndose cumplido el plazo a que se refiere el precepto, no procede la cancelación por caducidad solicitada».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16401.pdf>

1.2. Mercantil. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

R. 10.07.2025. R. M. Pontevedra n.º 1.- **SOCIEDAD LIMITADA: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS: SU FORMALIZACIÓN REQUIERE ESCRITURA PÚBLICA.**- Confirma que para la inscripción de una modificación de estatutos de sociedad limitada no es suficiente un acta notarial en la que la notaria autorizante hace constar determinados acuerdos, sino que es necesaria la escritura pública (arts. 290.1 LSC y 95.1, en relación con el 94.1.2.º, RRM); si bien al acta puede servir de base para la elevación a público de los acuerdos que constan en ella (art. 107.1 RRM).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16282.pdf>

R. 15.07.2025. R. M. Burgos.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 09.07.2024 y R. 10.12.2024); como resulta de la doctrina de la Dirección y del art. 279.1 LSC (a partir de su reforma por L. 22/2015), «inscrito el nombramiento de auditor voluntario, el depósito de las cuentas solo puede llevarse a cabo si vienen acompañadas del oportuno informe de verificación»; en este caso, «la sociedad ha tenido conocimiento de la existencia del expediente de designación de auditor, e incluso de su designación, desde mucho antes de que se llevase a cabo la junta general en la que se aprobaron las cuentas y que ahora ha de ser reiterada».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16381.pdf>

R. 16.07.2025. R. M. Madrid n.º 13.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PROCEDE EL CIERRE DEL REGISTRO CUANDO NO HAN SIDO FORMULADAS.**- En varios casos, «por las certificaciones cuya calificación es objeto del presente recurso se pone de manifiesto que las cuentas anuales de determinadas sociedades no han sido aprobadas por no haber sido formuladas». Frente a las objeciones de la calificación registral, dice la Dirección que «el depósito de las cuentas de la sociedad únicamente procede cuando hayan sido aprobadas por la junta general; aprobadas aquéllas, su depósito es obligatorio, quedando sujeto su incumplimiento a las consecuencias previstas en los arts. 282 (cierre registral) y 283 (régimen sancionador) LSC»; pero «el cierre del Registro únicamente procede para el caso de incumplimiento de una obligación, la de depositar las cuentas anuales, y no por el hecho de que no hayan sido aprobadas o porque los administradores no las hayan formulado».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16383.pdf>

1.5. Mercantil. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*

R. 10.07.2025. R. M. Pontevedra n.º 1.- **ACUERDOS DE MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS.**
SE CONFIRMA

Los acuerdos de modificación de Estatutos deben constar en escritura pública no bastando el acta notarial (arts. 290,1 LSC y 94.1.2 y 95.1 RRM).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/06/pdfs/BOE-A-2025-16282.pdf>

R. 15.07.2025. R. M. Burgos.- **SOLICITUD DE DESIGNACIÓN DE AUDITOR POR SOCIO MINORITARIO: CELEBRACIÓN DE JUNTA PARA APROBAR LAS CUENTAS ANUALES.**
SE CONFIRMA

Teniendo la sociedad conocimiento de la tramitación de expediente de designación de auditor por la minoría, si se celebra junta antes de la emisión del informe de auditor, debe celebrarse nuevamente la junta para aprobar las cuentas anuales y poder proceder a su depósito en el Registro Mercantil. En caso de retraso de los trámites de designación de auditor, un administrador prudente debe abstenerse de convocar junta ante la incertidumbre de si será obligatoria o no la verificación de las cuentas, habida cuenta de las graves consecuencias que de ello pueden derivarse.

De otro modo se vulneraría el derecho del socio minoritario a obtener el informe de auditoría por incidencias que puedan surgir en el procedimiento de nombramiento ajenas a su voluntad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16381.pdf>

R. 16.07.2025. R. M. Madrid n.º 13.- **CERTIFICACIÓN DE NO APROBACIÓN DE CUENTAS POR NO HABER SIDO ELABORADAS SE EVITA EL CIERRE REGISTRAL.**

SE REVOCA

Las certificaciones de no aprobación de cuentas por no haber sido elaboradas y formuladas por el administrador evitan el cierre registral, conforme al art.378.5 RRM.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/08/07/pdfs/BOE-A-2025-16383.pdf>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

2. Tribunal Supremo

2.1. Sentencias Sala de lo Civil. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

-S.T.S. 3763/2025. 21-07-2025.- Sala de lo Civil.- **HIPOTECA. RESOLUCIÓN. LA RESOLUCIÓN DEL PRÉSTAMO POR IMPAGO NO EXTINGUE LA DEUDA.**-<<Se reitera la doctrina de la sala contenida en la sentencia del pleno 39/2021, de 2 de febrero, acerca de que en caso de vencimiento anticipado del préstamo hipotecario por incumplimiento grave del deudor, la hipoteca subsiste, pero excede del contenido propio de la sentencia declarativa de condena incluir un pronunciamiento sobre el procedimiento que debe seguirse para su ejecución en caso de que el deudor no cumpla voluntariamente aquello a lo que se le ha condenado.

Habrà de ser el acreedor quien, mediante la interposición de la correspondiente demanda ejecutiva, inicie un procedimiento en el que se decidan todas las peticiones que se susciten sobre la ejecución.

www.poderjudicial.es

-S.T.S. 3587/2025. 15-07-2025.- Sala de lo Civil.- **DERECHO EXTRANJERO. CARTA DE PATROCINIO: SU NATURALEZA COMO CONTRATO DE GARANTÍA. CARTA DE PATROCINIO DE SOCIEDAD FRANCESA. LEY APLICABLE. REPRESENTACIÓN ORGÁNICA CON ARREGLO AL DERECHO FRANCÉS.**

<<Conforme al desenvolvimiento del tráfico patrimonial y la función de garantía personal que se deriva de la carta de patrocinio en orden a la concesión de financiación empresarial, el patrocinador asume una obligación de resultado con el acreedor, o futuro acreedor, por el buen fin de las operaciones o instrumentos de financiación proyectados; de tal forma que garantiza su indemnidad patrimonial a resultas de la operación vinculada. Se trata, pues, de un contrato de garantía que, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 3 y 4 del Convenio sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales, abierto a la firma en Roma el 19 de junio de 1980 y vigente en la fecha de los hechos, se rige por la ley española». <<Conforme al contenido del derecho de francés, la representación orgánica de la sociedad anónima corresponde, única y exclusivamente, a su DIRECTOR GENERAL, que es el representante legal de la sociedad frente a terceros, estando facultado para actuar en cualquier circunstancia en nombre de la sociedad; esto es, el DIRECTOR GENERAL es el único que puede entablar relaciones jurídicas con terceros: negocia y suscribe los contratos, puede comparecer en juicio en nombre de la sociedad y efectuar declaraciones de créditos. Y el cargo de DIRECTOR GENERAL ha de ser inscrito, con sus circunstancias personales, en el Registro Mercantil y de Sociedades, si bien no se inscriben sus poderes porque los mismos están determinados exclusivamente por la Ley.>>

<<La falta de la autorización previa del consejo de administración de la sociedad francesa –exigida por el Derecho francés– para la suscripción de la carta de patrocinio no está prevista en la legislación española como obstáculo impositivo para que el contrato despliegue todos sus efectos frente al tercero de buena fe>>.

OBSERVACION ES HECHAS POR NUESTRO COMPAÑERO ÁLVARO JOSÉ MARTÍN MARTÍN: <<Para condenar a la sociedad francesa al pago de lo reclamado por el banco hay que partir de la consideración de que la obligación se contrajo por quien, según la legislación francesa, estaba facultado para ello por tener inscrito en el Registro Mercantil el cargo habilitante.

En España un director general no tiene como tal facultad alguna de representación, salvo las que se hayan podido conferir por vía de apoderamiento. Tampoco tiene facultades representativas el presidente del consejo por el mero hecho de serlo.

Si la sociedad anónima hubiera sido española en vez de francesa para poder obligarla con la firma de la carta de garantía hubiera sido imprescindible que se acreditara el acuerdo del consejo de administración de contraer la obligación o que fuera representada por un consejero delegado nombrado por el propio consejo, cargo cuyo nombramiento requiere escritura pública –lo que constituye excepción– e inscripción obligatoria en el Registro Mercantil>>

www.poderjudicial.es

-S.T.S. 3584/2025. 15-07-2025.- Sala de lo Civil.- **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL. MATRIMONIO ENTRE ESPAÑOLES. LEY APLICABLE.**- <<(…) cuando nos encontramos ante un matrimonio entre españoles, la Ley aplicable para regular los efectos de tal acto jurídico es la española (art. 9.1.I CC) por conexión de la nacionalidad común.

Ahora bien, en España, coexisten bloques normativos diferentes reguladores de los efectos del matrimonio, en tanto en cuanto hay territorios de derecho común sometidos al régimen del CC, y otros con derecho civil propio que contienen una específica y diferente regulación legal de los efectos del matrimonio y, en especial, de las relaciones económicas entre los consortes. Es, por ello, que el legislador determina cuál es el concreto régimen jurídico al que habrán de quedar sujetas las relaciones patrimoniales entre los cónyuges cuando ostenten diferente vecindad civil.

El art. 16.3 del CC, regulador del conflicto de leyes, norma que:

«Los efectos del matrimonio entre españoles se regularán por la ley española que resulte aplicable según los criterios del artículo 9 y, en su defecto, por el Código Civil».

Por su parte, el art. art. 9, en su numeral 2, señala que:

«Los efectos del matrimonio se regirán por la ley personal común de los cónyuges al tiempo de contraerlo; en defecto de esta ley, por la ley personal o de la residencia habitual de cualquiera de ellos, elegida por ambos en documento auténtico otorgado antes de la celebración del matrimonio; a falta de esta elección, por la ley de la residencia habitual común inmediatamente posterior a la celebración, y, a falta de dicha residencia, por la del lugar de celebración del matrimonio».

En este caso, al tiempo de su celebración, la ley personal de la esposa era la catalana, mientras que la de su marido la correspondiente al derecho común, estas leyes personales establecen, como supletorios de primer grado, distintos regímenes económicos matrimoniales: el de separación de bienes en el derecho catalán (art.231.10 CCC) y el de la sociedad de gananciales en el derecho común (art. 1316 CC); por lo tanto, este

primer criterio no puede ser utilizado para determinar el régimen económico del matrimonio.

En su defecto, comoquiera que no existen los correspondientes pactos explícitos reguladores del régimen económico matrimoniales, es de aplicación el punto de conexión consistente en la residencia habitual común inmediatamente posterior a su celebración.

Pues bien, en este caso, consta como después de casarse los cónyuges establecieron su domicilio Madrid, siendo ésta la residencia habitual del matrimonio hasta el divorcio catorce años después, y en donde convivían con sus hijas. En Madrid rige el Código Civil y, por lo tanto, es supletorio de primer grado el régimen económico matrimonial de gananciales (art. 1316 CC).

Es cierto que los cónyuges, en sendas escrituras públicas de compraventa de 2002 y 2011, manifestaron que su régimen económico era el de la separación de bienes del derecho foral catalán; mientras que, por el contrario, en la escritura otorgamiento recíproco de poderes de 27 de febrero de 2007, para realizar actos jurídicos de la más diversa clase y amplitud, con facultades de administrar, disponer de todo tipo de bienes, aceptar, repudiar, partir, aprobar e impugnar herencias, comerciar, dirigir y administrar negocios, cobrar, pagar, comparecer ante tribunales, etc., señalaron hallarse casados bajo el régimen de gananciales.

Ahora bien, la determinación y vigencia del régimen económico del matrimonio, con consecuencias que se extienden a terceros, y además por elementales exigencias de seguridad jurídica, no puede quedar condicionado al albur y a las oscilantes manifestaciones de los otorgantes, sino que éste viene determinado por la ley. Otra cosa es que lo hubieran pactado en capitulaciones matrimoniales, mas es lo cierto que éstas no se han otorgado, independientemente de que su formalización exige la correspondiente escritura pública como requisito de validez y eficacia (arts. 1325 y 1327 CC)>>.

www.poderjudicial.es

3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

3.2. Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. *(Por Juan Carlos Casas Rojo)*

HERENCIA. RENUNCIA DE LOS HIJOS HEREDEROS. ACTA NOTARIAL DE DECLARACIÓN DEHEREDEROS A FAVOR DE LA VIUDA SIN INDICAR SI EXISTEN NIETOS, DESCENDIENTES O ASCENDIENTES. La apreciación de la incongruencia en el acta de declaración de herederos abintestato, por alteración del orden previsto legalmente para suceder es materia calificable por el Registrador. Al abrirse la sucesión intestada, debe seguirse el procedimiento previsto legalmente, que en este caso implica el llamamiento a los nietos y descendientes, y después a los ascendientes (**Sentencia de 27 de junio de 2025 del Juzgado de Primera Instancia nº 14 de Valencia**)



SJPI Valencia nº 14 - 27 junio 2025.pdf



COMENTARIOS A SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES CONTRA LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DE LOS REGISTRADORES. *Por Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad.*

HERENCIA. RENUNCIA DE LOS HIJOS HEREDEROS. ACTA NOTARIAL DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS A FAVOR DE LA VIUDA SIN INDICAR SI EXISTEN NIETOS, DESCENDIENTES O ASCENDIENTES. La apreciación de la incongruencia en el acta de declaración de herederos abintestato, por alteración del orden previsto legalmente para suceder es materia calificable por el Registrador. Al abrirse la sucesión intestada, debe seguirse el procedimiento previsto legalmente, que en este caso implica el llamamiento a los nietos y descendientes, y después a los ascendientes (**Sentencia de 27 de junio de 2025 del Juzgado de Primera Instancia nº 14 de Valencia**)

Hechos. Se presenta en el Registro una escritura de herencia, en la que habiendo renunciado los hijos herederos se adjudican los bienes a la viuda declarada heredera abintestato.

La Registradora califica negativamente por no constar la mención sobre la existencia de nietos o descendientes o ascendientes de la causante con preferencia legal sobre el cónyuge viudo

Se interpone demanda en juicio verbal contra dicha calificación registral aduciendo el **demandante** que la **calificación se extiende** a materias que no entran dentro de su ámbito, y que no se ha respetado la voluntad de la testadora, que **no indicó en su testamento que existiría sustitución en caso de renuncia** a la herencia por parte de los herederos.

La **parte demandada** se opone considerando que la calificación registral debe incluir la congruencia respecto del grupo de parientes declarados herederos, y que no resulta admisible aplicar las reglas de la sucesión testada, en las que prevalece la voluntad de la testadora, a los casos de sucesión intestada, en la que debe seguirse la regulación legal.

La Sentencia desestima la demanda interpuesta contra la calificación registral negativa:

Con respecto al ámbito de la calificación registral, el control registral sobre la congruencia **entre lo que se decide en el procedimiento de jurisdicción voluntaria y la regulación legal**, también alcanza los supuestos de inclusión correcta o incorrecta de los herederos, **sobre el grupo de parientes declarados herederos**. En tal sentido la DG ha indicado en numerosas resoluciones que la congruencia, objeto de calificación, según el art. 22-2 LJV (que, aún referido a las actuaciones de jurisdicción voluntaria en el ámbito judicial, las partes coinciden en que resulta aplicable a la función notarial, al haber asumido legalmente estas atribuciones en la esfera sucesoria) **debe abarcar también la congruencia sobre el grupo de parientes declarados herederos** -R. 2-10-2019, 3-12-2020, 19-1-2022-), por lo que la **apreciación de incongruencia en el acta de herederos abintestato por alteración del orden previsto legalmente puede ser materia de calificación por el Registrador**, y por tanto no ha existido extralimitación en las competencias de la registradora demandada.

En cuanto al segundo motivo que alega el demandante, que la calificación registral no ha respetado la voluntad de la testadora, que **no indicó en su testamento que existiría sustitución en caso de renuncia** a la herencia por parte de los herederos, por lo que resultaría **contrario a su voluntad aplicar la sustitución tras la apertura de la sucesión intestada**, sin embargo, esto no es así pues la **sucesión testada e intestada se rigen por reglas diferentes**:

Al abrirse la sucesión intestada, debe seguirse el procedimiento previsto legalmente, que en este caso implica el llamamiento a los **nietos y descendientes**, y después a los **ascendientes** (arts. 931 y 935 cc). Y conforme al art. 923 cc cuando repudia la herencia el pariente más próximo, heredarán los del grado siguiente por su propio derecho y sin que puedan representar al repudiante.

La diferencia es clara: En la sucesión testada el causante puede disponer sobre los supuestos de la renuncia y sus efectos, al poderse limitar la facultad de suceder por derecho de representación. En cambio, en la sucesión intestada (art. 923 cc) no cabe aludir a la voluntad del testador, pues nos encontramos ante efectos derivados directamente de la ley, entre ellos el dato esencialmente relevante de que no se sucede por derecho de representación.

Comentario. Esta sentencia que confirma el criterio de la Registradora en un doble ámbito: a) en el de su **competencia para calificar estos extremos**, de modo que cuando el art. 22 de la Ley de Jurisdicción voluntaria (que aún referido a las actuaciones de jurisdicción voluntaria en el ámbito judicial, es aplicable a la función notarial, al haber asumido legalmente estas atribuciones en la esfera sucesoria) señala que “La calificación

de los Registradores se limitará –entre otros extremos -a la congruencia del mandato con el expediente en que se hubiere dictado” dicha congruencia abarca también la congruencia sobre el grupo de parientes declarados herederos; b) **en cuanto a la apreciación que hace la Registradora de no haber sido correcta la declaración de herederos** por alterar el orden sucesorio previsto en la ley, ya que al **abrirse la sucesión intestada, debe seguirse el procedimiento previsto legalmente**, que en este caso implica el llamamiento a los **nietos y descendientes**, y después a los **ascendientes** (arts. 931 y 935 cc). Y conforme al art. 923 cc cuando repudia la herencia el pariente más próximo, heredarán los del grado siguiente por su propio derecho y sin que puedan representar al repudiante. Por tanto, a diferencia de la **sucesión testada**, donde el causante puede disponer sobre los supuestos de la renuncia y sus efectos, y limitar la facultad de suceder por derecho de representación, e incluso someter su sucesión al derecho de representación -R. 5 de Julio de 2018, y 2 de Febrero de 2023-, si bien en dichos casos la cuestión es cómo debe interpretarse tal disposición testamentaria), **en la intestada**, como es el caso, (art. 923 cc) no cabe aludir a la voluntad del testador, pues nos encontramos ante efectos derivados directamente de la ley, entre ellos el que no se sucede por derecho de representación en caso de renuncia.