

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. 143 (3ª Época) • AVANCE AL 18 DE NOVIEMBRE 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

I. NOTICIAS DE INTERÉS

IV. NORMAS

B.O.E

Cortes Generales.

Banco de España.

Ministerio de Hacienda.

Tribunal Constitucional.

Otros Entes.

CC.AA

Cataluña

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

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

2. Publicadas en el D.O.G.C

2.2. Propiedad

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

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

I. NOTICIAS DE INTERÉS

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Destinos

Resolución de 30 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se resuelve el concurso entre integrantes del Cuerpo de Aspirantes a Registradoras y Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocado por Resolución de 3 de octubre de 2025, y se dispone su comunicación a las comunidades autónomas para que se proceda a los nombramientos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/11/pdfs/BOE-A-2025-22792.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Destinos

Resolución de 30 de octubre de 2025, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, del Departamento de Justicia y Calidad Democrática, por la que se resuelve el concurso para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocado por Resolución de 3 de octubre de 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/11/pdfs/BOE-A-2025-22798.pdf>

IV. NORMAS

B.O.E

Cortes Generales.

Senado. Reglamento

Reforma del Reglamento del Senado por la que se modifican diversos artículos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/14/pdfs/BOE-A-2025-23055.pdf>

Banco de España.

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 3 de noviembre 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/2025/11/04/pdfs/BOE-A-2025-22331.pdf>

Ministerio de Hacienda.

MINISTERIO HACIENDA

Números de identificación fiscal

Resolución de 29 de octubre 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/2025/11/03/pdfs/BOE-A-2025-22198.pdf>

Resolución de 29 de octubre 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/2025/11/03/pdfs/BOE-A-2025-22199.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 5 de noviembre 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/2025/11/12/pdfs/BOE-A-2025-22911.pdf>

Resolución de 5 de noviembre 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/2025/11/12/pdfs/BOE-A-2025-22912.pdf>

MINISTERIO DE HACIENDA

Números de identificación fiscal

Resolución de 12 de noviembre 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/2025/11/17/pdfs/BOE-A-2025-23252.pdf>

Resolución de 12 de noviembre 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/2025/11/17/pdfs/BOE-A-2025-23253.pdf>

Tribunal Constitucional.

Sentencias

Sala Segunda. Sentencia 152/2025, de 6 de octubre de 2025. Recurso de amparo 7042-2021. Promovido por Tubos Reunidos, S.A., respecto de las resoluciones dictadas por las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo y del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en proceso por devolución de ayudas otorgadas por la hacienda foral de Álava. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: sentencia que dejó imprejuzgada la cuestión de fondo suscitada por la parte actora al declarar la incompetencia del órgano jurisdiccional para enjuiciar el posible efecto incentivador de las ayudas como causa de excepción de la aplicación de la decisión de la Comisión Europea sobre incompatibilidad con el mercado común de los créditos fiscales a la inversión ejecutados en beneficio de las empresas alavesas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/10/pdfs/BOE-A-2025-22775.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 153/2025, de 6 de octubre de 2025. Recurso de amparo 7991-2021. Promovido por don Juan Antonio Muñoz Álvarez en relación con las sentencias dictadas por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, y un juzgado del mismo orden jurisdiccional de Sevilla, en proceso sobre acreditación de la carrera profesional en el Servicio Andaluz de Salud. Alegada vulneración de los derechos a la igualdad y a la actividad sindical: inadmisión del recurso de amparo promovido sin agotar la vía judicial previa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/10/pdfs/BOE-A-2025-22776.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 154/2025, de 6 de octubre de 2025. Recurso de amparo 2963-2022. Promovido por doña Fatima Bel Akid en relación con los autos de la Audiencia Provincial de Girona y un juzgado de instrucción de Figueras denegando la práctica de diligencias para la investigación de una muerte en circunstancias sospechosas. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, en relación con el derecho a la vida: investigación judicial insuficiente de la desaparición y muerte de una persona especialmente vulnerable (STC 126/2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/10/pdfs/BOE-A-2025-22777.pdf>

Sala Primera. Sentencia 155/2025, de 6 de octubre de 2025. Recurso de amparo 6542-2022. Promovido por don Miguel López Pérez respecto de la sentencia de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo que estimó el recurso de casación interpuesto por la acusación particular frente a la sentencia absolutoria del tribunal del jurado de la Audiencia Provincial de Alicante, confirmada en apelación por la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (non bis in idem): revocación de una sentencia absolutoria por irregularidad padecida con ocasión de la devolución del acta de veredicto del jurado que no causó indefensión material a la acusación. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/10/pdfs/BOE-A-2025-22778.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 156/2025, de 6 de octubre de 2025. Recurso de amparo 7682-2022. Promovido por Games Valencia, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de lo social de Madrid en ejecución de sentencia dictada en proceso de reclamación de cantidad. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión y a una resolución fundada en Derecho: emplazamiento por edictos practicado sin agotar las posibilidades de notificación personal a la demandada; desestimación irrazonable del incidente de nulidad de actuaciones planteado por quien denunció en tiempo y forma la vulneración de su derecho fundamental, con invocación de la doctrina constitucional que servía de respaldo a su reclamación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/10/pdfs/BOE-A-2025-22779.pdf>

Sala Primera. Sentencia 157/2025, de 6 de octubre de 2025. Recurso de amparo 6563-2024. Promovido por la Asociación Cultural y Deportiva La Serna de Ebro en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Reinosa (Cantabria) en proceso ordinario por ejercicio de acción reivindicatoria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión: falta de diligencia del órgano judicial en su obligación de agotar los medios de averiguación de un domicilio efectivo donde emplazar personalmente a la demandada, no reparada al inadmitir el incidente de nulidad de actuaciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/10/pdfs/BOE-A-2025-22780.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 158/2025, de 6 de octubre de 2025. Recurso de amparo 8678-2024. Promovido por doña Itsaso Madariaga López en relación con las resoluciones administrativas y judiciales que desestimaron su petición de revisión y ampliación de la prestación por nacimiento y cuidado de hijo menor, como madre biológica de familia monoparental. Vulneración del derecho a la igualdad ante la ley sin discriminación por razón de nacimiento: resoluciones judiciales y administrativas que aplican una regulación legal declarada inconstitucional en la STC 140/2024, en tanto que omite la posibilidad de que las madres biológicas de familias monoparentales, trabajadoras por cuenta ajena, puedan ampliar su permiso por nacimiento disfrutando del permiso que correspondería al otro progenitor, caso de existir.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/10/pdfs/BOE-A-2025-22781.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 159/2025, de 6 de octubre de 2025. Recurso de amparo 8942-2024. Promovido por doña Encarnación Pérez Pérez en relación con las resoluciones administrativas y judiciales que desestimaron su petición de revisión y ampliación de la prestación por nacimiento y cuidado de hijo menor, como madre biológica de familia monoparental. Vulneración del derecho a la igualdad ante la ley sin discriminación por razón de nacimiento: resoluciones judiciales y administrativas que aplican una regulación legal declarada inconstitucional en la STC 140/2024, en tanto que omite la posibilidad de que las madres biológicas de familias monoparentales, trabajadoras por cuenta ajena, puedan ampliar su permiso por nacimiento disfrutando del permiso que correspondería al otro progenitor, caso de existir.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/10/pdfs/BOE-A-2025-22782.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 160/2025, de 6 de octubre de 2025. Recurso de amparo 35-2025. Promovido por don David Bossa Lison en relación con los autos dictados por el Tribunal Militar Territorial Primero en ejecución de sentencia. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva en relación con el derecho a la libertad personal: resoluciones judiciales que no satisfacen el deber de motivación reforzada cuando se trata de la revocación de suspensión de ejecución de penas privativas de libertad por reiteración delictiva (STC 37/2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/10/pdfs/BOE-A-2025-22783.pdf>

Pleno. Sentencia 161/2025, de 7 de octubre de 2025. Recurso de amparo 6420-2021. Promovido por doña María José Hernández Vitoria respecto de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estimatoria del recurso interpuesto frente al acuerdo de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial relativo a su designación como miembro de la Red de Especialistas en Derecho de la Unión Europea. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (acceso a la jurisdicción): resolución judicial que deja imprejuzgada una alegación sustancial de la codemandada al entender que el ámbito de cognición del proceso queda restringido a aquello planteado por el actor en su demanda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/10/pdfs/BOE-A-2025-22784.pdf>

Pleno. Sentencia 162/2025, de 7 de octubre de 2025. Recurso de amparo 3934-2022. Promovido por las comunidades de propietarios del complejo residencial norte, centro y sur de la Isla de Valdecañas respecto de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estimatoria del recurso de casación formulado respecto de la resolución de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura que había declarado la imposibilidad material parcial de ejecución de la sentencia declarativa de la nulidad del decreto que aprobó el proyecto de interés regional promovido por Marina Isla de Valdecañas, S.A. Supuesta vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva (exceso de jurisdicción e intangibilidad de las resoluciones judiciales firmes) y al juez imparcial: la participación en la aprobación de una sentencia materialmente conectada con el objeto del recurso de casación no es causa suficiente de pérdida de la imparcialidad (STC 149/2025); sentencia casacional suficientemente motivada, que no incurre en exceso de jurisdicción ni desconoce la intangibilidad de las resoluciones judiciales firmes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/10/pdfs/BOE-A-2025-22785.pdf>

Pleno. Sentencia 163/2025, de 7 de octubre de 2025. Cuestión de inconstitucionalidad 5367-2024. Planteada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en relación con el artículo 2 del Decreto-ley de la Generalitat de Cataluña 4/2022, de 5 de abril, de medidas urgentes en el ámbito tributario y financiero. Límites materiales de los decretos leyes: constitucionalidad del precepto legal que modifica el tipo de gravamen del impuesto sobre las instalaciones que inciden en el medio ambiente de Cataluña.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/10/pdfs/BOE-A-2025-22786.pdf>

Pleno. Sentencia 164/2025, de 8 de octubre de 2025. Cuestión de inconstitucionalidad 6053-2024. Planteada por la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo en relación con el artículo 1 de la Ley Orgánica 1/2024, de 10 de junio, de amnistía para la normalización institucional, política y social en Cataluña. Principios de igualdad, seguridad jurídica e interdicción de la arbitrariedad; reserva de jurisdicción: inconstitucionalidad parcial de la delimitación del ámbito objetivo de aplicación de la ley (STC 137/2025). Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/10/pdfs/BOE-A-2025-22787.pdf>

Pleno. Sentencia 165/2025, de 8 de octubre de 2025. Recurso de inconstitucionalidad 6486-2024. Interpuesto por las Cortes de Aragón en relación con la Ley Orgánica 1/2024, de 10 de junio, de amnistía para la normalización institucional, política y social en Cataluña. Principios de seguridad jurídica e interdicción de la arbitrariedad; derechos a la igualdad, a la tutela judicial efectiva y a la legalidad penal; reserva de jurisdicción; procedimiento de reforma constitucional: pérdida de objeto de la impugnación de los preceptos legales que delimitan el ámbito

objetivo y temporal de aplicación de la ley; constitucionalidad de la amnistía (STC 137/2025). Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/10/pdfs/BOE-A-2025-22788.pdf>

Otros Entes.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Situaciones

Resolución de 24 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Cerdanyola del Vallès don Teodoro López-Cuesta Fernández.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/04/pdfs/BOE-A-2025-22254.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 4 de agosto 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 Puerto de la Cruz a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/04/pdfs/BOE-A-2025-22307.pdf>

Recursos

Resolución de 5 de agosto de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa realizada por el registrador de la propiedad accidental de Manilva de una escritura de donación de dos fincas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/05/pdfs/BOE-A-2025-22405.pdf>

Resolución de 5 de agosto de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación realizada por la registradora de la propiedad de Enguera, por la que se suspende la inscripción de proyecto de reparcelación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/05/pdfs/BOE-A-2025-22406.pdf>

Bienes muebles. Financiación

Resolución de 21 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueban los modelos de contratos de bienes muebles de uso general a que se refiere el artículo 10.1 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, aprobada por Orden de 19 de julio de 1999, y se autoriza al Registro de Bienes Muebles Central su digitalización.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/06/pdfs/BOE-A-2025-22479.pdf>

Situaciones

Resolución de 31 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 20 de octubre de 2025, por la que se declara la jubilación forzosa del notario de Vitoria-Gasteiz don Fernando José Ramos Alcázar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/08/pdfs/BOE-A-2025-22610.pdf>

Situaciones

Resolución de 3 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de don Gonzalo Álvarez de Lara y Maza, registrador de la propiedad de Torrejón de Ardoz n.º 1.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/11/pdfs/BOE-A-2025-22793.pdf>

Resolución de 5 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Ontinyent don Roberto Tortosa Albert.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/11/pdfs/BOE-A-2025-22794.pdf>

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Impuestos

Ley Foral 11/2025, de 23 de octubre, del Impuesto sobre el margen de intereses y comisiones de determinadas entidades financieras.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/13/pdfs/BOE-A-2025-22959.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Impuestos

Decreto-ley 19/2025, de 30 de septiembre, de medidas extraordinarias en el ámbito del impuesto sobre las instalaciones que inciden en el medio ambiente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/15/pdfs/BOE-A-2025-23136.pdf>

MINISTERIO DE ECONOMÍA, COMERCIO Y EMPRESA

Entidades de crédito y empresas de servicios de inversión

Real Decreto 999/2025, de 5 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1012/2015, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, y por el que se modifica el Real Decreto 2606/1996, de 20 de diciembre, sobre fondos de garantía de depósitos de entidades de crédito.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/06/pdfs/BOE-A-2025-22435.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Medidas urgentes

Decreto-ley 15/2025, de 26 de agosto, de medidas urgentes en el ámbito del régimen jurídico de la Agencia Tributaria de Cataluña, para adaptarlo a las necesidades y nuevas funciones derivadas del sistema de financiación singular de la Generalitat de Catalunya.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/06/pdfs/BOE-A-2025-22438.pdf>

Medidas extraordinarias

Decreto-ley 16/2025, de 2 de septiembre, por el que se modifica el Decreto-ley 2/2023, de 17 de octubre, de medidas extraordinarias de carácter social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/06/pdfs/BOE-A-2025-22439.pdf>

MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Aeronaves

Real Decreto 1029/2025, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de matriculación de aeronaves civiles y por el que se modifica el Real Decreto 765/2022, de 20 de septiembre, por el que se regula el uso de aeronaves motorizadas ultraligeras (ULM).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/13/pdfs/BOE-A-2025-22950.pdf>

CC.AA

Cataluña

Departamento de Justicia y Calidad Democrática

Resolución JUS/3997/2025, de 16 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Roses Sergi Cardona Costa contra la calificación de la registradora del Registro de la Propiedad de Roses núm. 1 que suspende la inscripción de una escritura de compraventa por falta de comunicación de la vendedora, gran tenedora persona física, a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, con la finalidad de que pueda ejercer el derecho de adquisición preferente establecido en el artículo 6 del Decreto ley 2/2025, de 25 de febrero

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=1028636&type=01&language=es_ES

Departamento de Justicia y Calidad Democrática

Resolución JUS/4067/2025, de 30 de octubre, por la que se resuelve el concurso para la provisión de determinados registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles convocado por la Resolución JUS/3667/2025, de 3 de octubre

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=1028957&type=01&language=es_ES

Departamento de la Presidencia

Ley 9/2025, de 13 de noviembre, de modificación de la Ley 26/2010, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=1029328&type=01&language=es_ES

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

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

R. 29.10.2025.- R. P. Madrid n.º 4.- **CORRIGEN ERRORES** en las R. 11.07.2025 publicada en BOE 06.08.2025 (15) y (16), manteniendo la denegación del número de registro de alquiler de corta duración de fincas que constan en el Registro como «local», pero dando como fundamento, en lugar de definiciones académicas, el hecho de que «el arrendamiento de corta duración, turístico o no turístico, no queda englobado dentro de la categoría de arrendamiento de vivienda, no porque no pretenda satisfacer una necesidad de vivienda del arrendatario, sino porque no se trata de una necesidad ‘permanente’ de vivienda, como expresamente exige el art. 2 LAU»; y en cualquier caso, «requiere que la unidad alojativa reúna las características de habitabilidad exigibles a una vivienda, [...] 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».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/01/pdfs/BOE-A-2025-22073.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/01/pdfs/BOE-A-2025-22074.pdf>

R. 04.08.2025. R. P. Puerto de la Cruz.- **HERENCIA: DE UN BRITÁNICO CON PROFESSIO IURIS TÁCITA. EXTRANJEROS: HERENCIA DE UN BRITÁNICO CON PROFESSIO IURIS TÁCITA.**- Se trata de una escritura de herencia de un ciudadano británico según testamento otorgado en España antes de la entrada en vigor del Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones. La Dirección admite su validez conforme a la ley británica (inglesa, concretamente), por professio iuris tácita (ver art. 83.4 Rto.UE 650/2012), sin aplicación de la ley española y sin que sin que sea necesaria la obtención de probate en Reino Unido ni acreditar la imposibilidad de su obtención.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/04/pdfs/BOE-A-2025-22307.pdf>

R. 06.08.2025. R. P. Madrid n.º 27, Madrid n.º 13, Madrid n.º 43, Madrid n.º 36, Madrid n.º 23, Madrid n.º 52, Madrid n.º 43, Madrid n.º 4.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- Se publican con la misma fecha 13 breves resoluciones que reiteran la doctrina de las R. 11.07.2025, en el sentido de confirmar la denegación de concesión por el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración, turístico o no (RD. 1312/23.12.2024). Lo hacen en un breve párrafo: «Dado que el supuesto de hecho contemplado en este expediente es idéntico al analizado en las resoluciones desestimatorias de este Centro Directivo de 11 de julio de 2025 («Boletín Oficial del Estado» de 6 de agosto de 2025), se declara su inadmisión, de conformidad con los fundamentos de Derecho expuestos en las resoluciones citadas». (Aunque las resoluciones de esa fecha y publicadas ese día no son todas iguales ni todas contra Registros de Madrid).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/06/pdfs/BOE-A-2025-22480.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/06/pdfs/BOE-A-2025-22481.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/06/pdfs/BOE-A-2025-22482.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/06/pdfs/BOE-A-2025-22483.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/06/pdfs/BOE-A-2025-22484.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/06/pdfs/BOE-A-2025-22485.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/06/pdfs/BOE-A-2025-22486.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/06/pdfs/BOE-A-2025-22487.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/06/pdfs/BOE-A-2025-22488.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/06/pdfs/BOE-A-2025-22489.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/06/pdfs/BOE-A-2025-22490.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/06/pdfs/BOE-A-2025-22491.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/06/pdfs/BOE-A-2025-22492.pdf>

R. 05.08.2025. R. P. Manilva.- **DONACIÓN: DENEGACIÓN DE UNA DONACIÓN MORTIS CAUSA.**- Se trata de una escritura donación de fincas entre ciudadanos belgas, en nuda propiedad, con prohibición de disponer hasta el fallecimiento de los donantes y con reversión a estos en caso de fallecimiento del donatario o de necesidad

del donante. La Dirección confirma la calificación de la donación como mortis causa («no existe auténtica transmisión dominical, sino que todo lo retiene el donante y sólo a su fallecimiento se producirá la adquisición»; ver R. 21.01.1991); y, por tanto, confirma también la necesidad de acreditar el Derecho belga en la parte que admita tal tipo de donaciones. (En España, ver art. 620 C.c.).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/05/pdfs/BOE-A-2025-22405.pdf>

R. 05.08.2025. R. P. Enguera.- **CONCURSO DE ACREEDORES; REPARCELACIÓN AFECTANTE A FINCA DEL CONCURSADO. URBANISMO: REPARCELACIÓN QUE AFECTA A CONCURSO DE ACREEDORES.**- La Dirección confirma la necesidad de autorización del juez del concurso para una reparcelación en la que a la concursada no se le adjudica ninguna finca, sino una compensación en metálico y una dación en pago por una reparcelación anterior; pero el plan de liquidación no prevé una enajenación de los bienes sino en determinadas condiciones que ahora no se dan (ver art. 329.1 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/11/05/pdfs/BOE-A-2025-22406.pdf>

2. Publicadas en el D.O.G.C

2.2. Propiedad

R. 16.10.2025. R. P. Roses n.º 1.- **DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE VIVIENDA EN LAS TRANSMISIONES EFECTUADAS POR PERSONAS GRANDES TENEDORAS.**-
SE REVOCA

A la luz de la normativa en esta materia, el derecho de adquisición preferente a favor de la Generalitat en las transmisiones efectuadas por personas grandes tenedoras exige que la transmitente sea una persona jurídica.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9536/2118006.pdf>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

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

PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR EXISTIENDO UN HIJO DECLARADO INCAPAZ.
Extinguida la patria potestad rehabilitada acordada en sentencia de incapacidad, debió valorarse por la autoridad judicial, a través del correspondiente expediente de jurisdicción voluntaria, la idoneidad de la guarda de hecho ejercida por los hermanos del discapaz como sustitutiva de la anteriormente adoptada. Ante la ausencia de revisión de la sentencia de incapacidad dictada en su día, se desconoce si la guarda de hecho resulta suficiente, lo que, a su vez, impide conocer los requisitos que debieron haber sido observados en el otorgamiento de la escritura de partición de la herencia (**Sentencia de 12 de Septiembre de 2025 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Cádiz**)



[SJPI Cádiz nº 4 - 12 septiembre 2025.pdf](#)



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

PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR EXISTIENDO UN HIJO DECLARADO INCAPAZ. Extinguida la patria potestad rehabilitada acordada en sentencia de incapacidad, debió valorarse por la autoridad judicial, a través del correspondiente expediente de jurisdicción voluntaria, la idoneidad de la guarda de hecho ejercida por los hermanos del discapaz como sustitutiva de la anteriormente adoptada. Ante la ausencia de revisión de la sentencia de incapacidad dictada en su día, se desconoce si la guarda de hecho resulta suficiente, lo que, a su vez, impide conocer los requisitos que debieron haber sido observados en el otorgamiento de la escritura de partición de la herencia (**Sentencia de 12 de Septiembre de 2025 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Cádiz**)

Hechos: Se presenta en el Registro una escritura de aceptación y partición de herencia en la que uno de los hijos herederos fue declarado incapaz en virtud de sentencia judicial en el año 2002 (en la que se acordó también la rehabilitación de la patria potestad de sus padres, actualmente fallecidos). Comparecieron el contador partidor testamentario y los hijos de la causante, disponiéndose que *"No comparece, por razón de su discapacidad, que queda el discapacitado en situación de ausencia de representación legal, ejerciendo la guarda de hecho sobre el mismo sus hermanos comparecientes en su propio y no en representación del discapaz"*

En la escritura se practica el inventario y tasación de los bienes que integran la herencia, y se expresa que en cuanto al discapacitado ***no resulta necesaria la aprobación judicial de la partición, por aplicación del art. 1057 CC, y que no habiendo padres ni tutores, no procede la citación de los representantes legales del discapacitado para la formación de inventario; ni tampoco consta medida de apoyo a la discapacidad que así lo exija, lo que se acredita con el certificado literal de nacimiento del discapacitado que se incorpora.***

El Registrador suspende la inscripción porque en la formación del inventario se debería haber citado a los representantes de la persona con discapacidad (art. 1057 CC). Los guardadores de hecho (hermanos) deben ajustar su actuación a la nueva ley, y cuando se necesite una actuación representativa deben requerir autorización judicial obtenida en expediente de jurisdicción voluntaria, conforme a la D.T 2ª de la Ley 8/2021 en relación con el art. 264 CC. También podrán haber instado la revisión judicial de las medidas anteriores (D.T. 5ª de dicha ley). Lo que en ningún caso es posible es entender que, por el hecho de que los titulares de la patria potestad rehabilitada hayan fallecido, la persona afectada por una discapacidad declarada judicialmente carece de medida alguna de protección y ayuda en el ejercicio de su capacidad, y que, por tanto, no es aplicable lo establecido en los últimos párrafos del mencionado art. 1057.

El contador partidor testamentario interpuso **recurso gubernativo** contra dicha calificación registral negativa ante la **DGSJFP, que dictó resolución en fecha 19 de enero de 2024 desestimando el recurso y confirmando** la nota de calificación del Registrador.

La sentencia desestima la demanda interpuesta contra dicha resolución.

En tal sentido, y tras citar extensamente la **STS de 8 de septiembre de 2021**, que analiza la Ley 8/2021, de 2 de junio, entiende que dicha ley **ha venido a reforzar la figura de la guarda de hecho** (que se transforma en una propia institución jurídica de apoyo), pero que no cabe desconocer el contenido de la **DT 5ª de Ley 8/2021, de 2 de junio**, sobre la revisión de las medidas que se hubieran establecido antes de la entrada en vigor de la ley, por lo que **se comparten plenamente los razonamientos contenidos en la resolución recurrida**. Constando que D. X fue **declarado incapacitado por sentencia** de fecha 14 de junio de 2002, en la que se acordó la rehabilitación de la patria potestad de sus padres, ya fallecidos, **debió acudir al expediente previsto en la DT. 5ª con la finalidad de**

que se dejara sin efecto la declaración de incapacidad y se valorara la medida de apoyo más adecuada para el discapaz (guarda de hecho, curatela o defensor judicial, ex art. 250 CC). La circunstancia de que los hermanos vinieran **actuando como guardadores de hecho desde el fallecimiento de sus padres, titulares de la patria potestad rehabilitada, no obsta a la anterior conclusión**, pues el art. 42 bis b) de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, en relación con la DT 5ª, **encomienda al juez, tras la entrevista mantenida con el discapaz, el dictamen pericial que pudiera acordar de estimarlo necesario y la práctica de las demás pruebas, entre ellas, la audiencia de los familiares más próximos de la persona con discapacidad, la determinación de la medida que esta pudiera precisar para el adecuado ejercicio de su capacidad jurídica**. Es decir, una cosa es que los hermanos extinguida la patria potestad rehabilitada, ejercieran la guarda de hecho del discapaz, y otra bien distinta es que ello excluya la tramitación que, de forma imperativa, exige la DT 5ª para la revisión de las medidas adoptadas en sentencia de incapacidad y su adaptación a la nueva Ley 8/2021. No cabe descartar que la guarda de hecho fuera insuficiente para proteger los intereses del discapaz, lo que hubiera podido exigir la constitución de alguna otra medida de apoyo prevista en la Ley. Y esta revisión debió realizarse con anterioridad al otorgamiento de la escritura de partición de herencia, a fin de poder conocer la forma de actuar en dicho otorgamiento con respecto al art. 1057 cc (reformado por la Ley 8/2021). La alusión que hace el precepto a la **citación de los representantes legales de los sujetos a patria potestad o tutela se refiere a los menores de edad**, al suprimirse con la reforma las instituciones de tutela y patria potestad prorrogada y rehabilitada para las personas con discapacidad. En consecuencia, **habrá de estarse a las medidas de apoyo adoptadas para la protección del discapaz**. Y, precisamente, en el caso que nos ocupa, ante la **ausencia de revisión de la sentencia de incapacidad dictada en su día, se desconoce si la guarda de hecho que ejercen los hermanos del discapaz desde el fallecimiento de sus padres resulta suficiente, lo que, a su vez, impide conocer los requisitos que debieron haber sido observados en el otorgamiento de la escritura de partición de la herencia que estarán en función de la medida de apoyo que, en su caso, hubiera sido adoptada en el expediente de revisión**.

Por lo razonado anteriormente, **no cabe concluir, sin más, que la guarda de hecho ejercida por sus hermanos tras la extinción de la patria potestad sea suficiente, eficiente y eficaz** para proteger los intereses del discapaz, al haber quedado sustraída dicha cuestión al control judicial, pese a lo ordenado por la DT 5ª de la Ley 8/2021.

Piénsese, por ejemplo que, tras el trámite de revisión de la sentencia de incapacidad, se hubiera constituido una curatela o nombrado un defensor judicial, supuesto este en el que, conforme al art. 1.057 CC, habría que estar en el acto de partición de herencia a lo establecido en las medidas de apoyo adoptadas.

Finalmente, conviene destacar el art. **295.2º CC**, cuando exige el **nombramiento de un defensor judicial** de las personas con discapacidad cuando exista conflicto de intereses entre la persona con discapacidad y la que haya de prestarle apoyo. En el presente caso, los hermanos del discapaz, que ejercen su guarda de hecho, son también herederos y concurren a la partición de la herencia, por lo que podría existir un conflicto de intereses entre ellos que precisaría el nombramiento de un defensor judicial de la persona con discapacidad.

En definitiva, no cabe sostener, como se expresa en la escritura notarial, **que "tampoco consta medida de apoyo a la discapacidad que así lo exija"**, en referencia a la citación al acto de la partición hereditaria de quien ejerce el apoyo de la persona con discapacidad. **La circunstancia de que no conste medida de apoyo en tal sentido es consecuencia de la omisión del trámite de revisión de la sentencia de incapacidad**, de conformidad con la DT 5ª de la Ley 8/2021, sin perjuicio de que, seguido dicho expediente de revisión, se determinara suficiente la guarda de hecho.

Por todo lo expuesto se concluye que, extinguida la patria potestad rehabilitada acordada en sentencia de incapacidad de fecha 14 de junio de 2002, **debió valorarse por la autoridad judicial, a través del correspondiente expediente de jurisdicción voluntaria, la idoneidad de la guarda de hecho ejercida por los hermanos del discapaz como sustitutiva de la anteriormente adoptada.**

Comentario. Interesante y densa sentencia, que además de analizar la importancia de la nueva normativa operada por la Ley 8/2021, y su loable finalidad y espíritu, pone en el presente caso su foco de atención en la trascendencia de la Disposición Transitoria 5ª y en concreto de la revisión judicial de las medidas, que en el caso que contemplamos no tuvo lugar, con las consecuencias que detalladamente se explican.