

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, Registradora 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. 144 (3ª Época) • AVANCE AL 24 DE DICIEMBRE 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.

Jefatura del Estado.

Presidencia del Gobierno.

Banco de España.

Ministerio de Hacienda.

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Otros Entes.

CC.AA

Principado de Asturias

Baleares

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)*

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

2.2. Propiedad

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

2. Tribunal Supremo

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

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

TRIBUTOS. RECURSOS EN VÍA ECONÓMICO-ADMINISTRATIVA POR LOS OBLIGADOS TRIBUTARIOS, INFORMÁTICOS Y TELEMÁTICOS.

Procedimientos tributarios

Orden HAC/1361/2025, de 20 de noviembre, por la que se regula la utilización de medios electrónicos, informáticos y telemáticos para la interposición, tramitación y resolución de las reclamaciones y recursos en vía económico-administrativa por los obligados tributarios, y se aprueban diversos formularios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/02/pdfs/BOE-A-2025-24369.pdf>

MINISTERIO DE HACIENDA

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Orden HAC/1425/2025, de 9 de diciembre, por la que se desarrollan para el año 2026 el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25272.pdf>

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Vivienda

Ley Foral 15/2025, de 27 de noviembre, de modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/20/pdfs/BOE-A-2025-26135.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

Vivienda

Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/23/pdfs/BOE-A-2025-26358.pdf>

JEFATURA DEL ESTADO

Medidas urgentes

Real Decreto-ley 16/2025, de 23 de diciembre, por el que se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, y se adoptan medidas urgentes en materia tributaria y de Seguridad Social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/24/pdfs/BOE-A-2025-26458.pdf>

Real Decreto-ley 17/2025, de 23 de diciembre, de medidas de promoción del uso del transporte público mediante la bonificación de abonos y títulos multiviaje.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/24/pdfs/BOE-A-2025-26459.pdf>

IV. NORMAS

B.O.E

Cortes Generales.

Medidas urgentes

Resolución de 11 de diciembre de 2025, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 13/2025, de 25 de noviembre, por el que se adoptan medidas complementarias urgentes para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras los daños ocasionados por las erupciones volcánicas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/16/pdfs/BOE-A-2025-25693.pdf>

Resolución de 11 de diciembre de 2025, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 14/2025, de 2 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes en materia de retribuciones en el ámbito del sector público.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/16/pdfs/BOE-A-2025-25694.pdf>

Resolución de 11 de diciembre de 2025, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 15/2025, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes para favorecer la actividad inversora de las entidades locales y de las comunidades autónomas, y por el que se modifica el Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece los requisitos que deben adoptar los sistemas y programas informáticos o electrónicos que soporten los procesos de facturación de empresarios y profesionales, y la estandarización de formatos de los registros de facturación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/16/pdfs/BOE-A-2025-25695.pdf>

Jefatura del Estado.

Medidas urgentes

Real Decreto-ley 14/2025, de 2 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes en materia de retribuciones en el ámbito del sector público.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/03/pdfs/BOE-A-2025-24445.pdf>

Real Decreto-ley 15/2025, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes para favorecer la actividad inversora de las entidades locales y de las comunidades autónomas, y por el que se modifica el Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece los requisitos que deben adoptar los sistemas y programas informáticos o electrónicos que soporten los procesos de facturación de empresarios y profesionales, y la estandarización de formatos de los registros de facturación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/03/pdfs/BOE-A-2025-24446.pdf>

Movilidad sostenible

Ley 9/2025, de 3 de diciembre, de Movilidad Sostenible.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/04/pdfs/BOE-A-2025-24545.pdf>

Medidas urgentes

Real Decreto-ley 16/2025, de 23 de diciembre, por el que se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, y se adoptan medidas urgentes en materia tributaria y de Seguridad Social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/24/pdfs/BOE-A-2025-26458.pdf>

Real Decreto-ley 17/2025, de 23 de diciembre, de medidas de promoción del uso del transporte público mediante la bonificación de abonos y títulos multiviaje.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/24/pdfs/BOE-A-2025-26459.pdf>

Presidencia del Gobierno.

Organización

Real Decreto 1081/2025, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Real Decreto 1412/2000, de 21 de julio, de creación del Consejo de Política Exterior, y el Real Decreto 676/2025, de 28 de julio, por el que se aprueba la estructura de la Presidencia del Gobierno.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/04/pdfs/BOE-A-2025-24546.pdf>

Banco de España.

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 1 de diciembre 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/2025/12/02/pdfs/BOE-A-2025-24444.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 1 de diciembre de 2025, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial que se ha de aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/06/pdfs/BOE-A-2025-24930.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 17 de diciembre 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/2025/12/18/pdfs/BOE-A-2025-26016.pdf>

BANCO DE ESPAÑA

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 17 de diciembre 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/2025/12/18/pdfs/BOE-A-2025-26016.pdf>

Ministerio de Hacienda.

Procedimientos tributarios

Orden HAC/1358/2025, de 20 de noviembre, por la que se establece el régimen de las actuaciones realizadas a través de medios electrónicos, informáticos y telemáticos en los procedimientos de aplicación de los tributos cuya tramitación corresponda a la Dirección General de Tributos y se prevé la aprobación del formulario y modelo de representación de carácter voluntario a utilizar en dichos procedimientos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/01/pdfs/BOE-A-2025-24255.pdf>

Orden HAC/1361/2025, de 20 de noviembre, por la que se regula la utilización de medios electrónicos, informáticos y telemáticos para la interposición, tramitación y resolución de las reclamaciones y recursos en vía económico-administrativa por los obligados tributarios, y se aprueban diversos formularios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/02/pdfs/BOE-A-2025-24369.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 26 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/2025/12/03/pdfs/BOE-A-2025-24512.pdf>

Resolución de 26 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/2025/12/03/pdfs/BOE-A-2025-24513.pdf>

Impuestos

Orden HAC/1413/2025, de 28 de noviembre, por la que se modifica la Orden HAC/532/2025, de 26 de mayo, por la que se aprueba el modelo 780 «Impuesto sobre el margen de intereses y comisiones de determinadas entidades financieras. Autoliquidación» y el modelo 781 «Impuesto sobre el margen de intereses y comisiones de determinadas entidades financieras. Pago fraccionado» y se establecen las condiciones y el procedimiento para su presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/09/pdfs/BOE-A-2025-25041.pdf>

Impuestos

Orden HAC/1418/2025, de 4 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 017, «Tasa de supervisión, análisis, asesoramiento y seguimiento de la política fiscal. Autoliquidación» y se determinan el lugar, plazo y forma de presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/10/pdfs/BOE-A-2025-25139.pdf>

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Orden HAC/1425/2025, de 9 de diciembre, por la que se desarrollan para el año 2026 el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25272.pdf>

MINISTERIO DE HACIENDA

Impuestos

Orden HAC/1430/2025, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Orden de 21 de diciembre de 2001, por la que se aprueban los modelos 195 y 199; la Orden EHA/3021/2007, de 11 de octubre, por la que se aprueba el modelo 182; la Orden EHA/3377/2011, de 1 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 193; la Orden HAP/2250/2015, de 23 de octubre, por la que se aprueba el modelo 184; la Orden HAP/296/2016, de 2 de marzo, por la que se aprueba el modelo 282; la Orden HFP/823/2022, de 24 de agosto, por la que se aprueba el modelo 345 y se actualiza el contenido de los anexos I y II de la Orden HAP/1695/2016, de 25 de octubre, por la que se aprueba el modelo 289.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/12/pdfs/BOE-A-2025-25389.pdf>

Orden HAC/1431/2025, de 3 de diciembre, por la que se modifican la Orden EHA/3012/2008, de 20 de octubre, por la que se aprueba el modelo 347 de Declaración anual de operaciones con terceras personas, así como los diseños físicos y lógicos y el lugar, forma y plazo de presentación; la Orden EHA/3127/2009, de 10 de noviembre, por la que se aprueba el modelo 190 para la Declaración del resumen anual de retenciones e ingresos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas sobre rendimientos del trabajo y de actividades económicas, premios y determinadas ganancias patrimoniales e imputaciones de renta; y la Orden HAP/2368/2013, de 13 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 270, «Resumen anual de retenciones e ingresos a cuenta. Gravamen especial sobre los premios de determinadas loterías y apuestas» y se determinan el lugar, forma, plazo y el procedimiento para su presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/12/pdfs/BOE-A-2025-25390.pdf>

Impuestos

Orden HAC/1501/2025, de 17 de diciembre, por la que se aprueban los precios medios de venta aplicables en la gestión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones e Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/23/pdfs/BOE-A-2025-26357.pdf>

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO

Instalaciones eléctricas

Resolución de 14 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Política Energética y Minas, por la que se otorga a Solaria Promoción y Desarrollo Fotovoltaico, SLU, autorización administrativa previa, autorización administrativa de construcción y declaración, en concreto, de la utilidad pública de la línea eléctrica aéreo-subterránea a 220 kV «SET La Vid 220/30 kV-SET El Carrascal 400/220 kV», y del recinto de medida 400 kV, así como declaración, en concreto, de utilidad pública de la línea eléctrica aérea a 400 kV «SET El Carrascal 400/220 kV-RM Garoña» y de la subestación «SET El Carrascal 400/220 kV», que forman parte de la infraestructura de evacuación de la instalación fotovoltaica «Agrupación Maira Beta», de 140,127 MW de potencia instalada (Burgos).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/10/pdfs/BOE-A-2025-25239.pdf>

Otros Entes.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 7 de agosto de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación del asiento de presentación emitida por la registradora de la Propiedad de Madrid N.º 37, en relación con la solicitud de asignación del número de registro de alquiler de corta duración.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/03/pdfs/BOE-A-2025-24510.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

Volcanes

Ley 5/2025, de 30 de septiembre, de volcanes de Canarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/06/pdfs/BOE-A-2025-24844.pdf>

Discapacidad

Decreto-ley 4/2025, de 29 de julio, por el que se desarrollan los procedimientos para la valoración y calificación del grado de discapacidad de las personas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/06/pdfs/BOE-A-2025-24845.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Administración Pública. Régimen Jurídico

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://www.boe.es/boe/dias/2025/12/08/pdfs/BOE-A-2025-24940.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Situaciones

Resolución de 1 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Vila-Real don José Chust Ballester.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/08/pdfs/BOE-A-2025-24943.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 20 de agosto 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 Marbella n.º 3, suspendiendo la asignación de número de registro de alquiler de corta duración (vivienda turística) solicitado para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/10/pdfs/BOE-A-2025-25217.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Entidad Pública Empresarial de Suelo. Estatutos

Real Decreto 1123/2025, de 10 de diciembre, por el que se modifica el Estatuto de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), aprobado por Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25270.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Recursos

Resolución de 8 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 2, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca ordenada por mandamiento judicial, en el que se incorpora un decreto de cancelación de la nota marginal de la existencia de ejecución hipotecaria y un auto de cancelación de la inscripción de hipoteca por pago.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25339.pdf>

Resolución de 8 de septiembre 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 Collado Villalba, 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 la registradora.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25340.pdf>

Resolución de 9 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Sepúlveda-Riaza 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, por concurrir la oposición de un propietario colindante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25341.pdf>

Resolución de 9 de septiembre 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 Baza a inscribir una escritura de compraventa de finca enclavada en un parque natural.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25342.pdf>

Resolución de 9 de septiembre 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 Ibi a inscribir una escritura de adjudicación de herencia, declaración de obra nueva y división horizontal, por invadir la base gráfica catastral aportada una vía pecuaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25343.pdf>

Resolución de 9 de septiembre 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 Sevilla n.º 6, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25344.pdf>

Resolución de 9 de septiembre 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 Zaragoza n.º 8, por la que se rechaza la inscripción de una escritura pública de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25345.pdf>

Resolución de 9 de septiembre 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 Zaragoza n.º 8, por la que se deniega la inscripción de determinada cláusula financiera de comisión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25346.pdf>

Resolución de 9 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad accidental de Valencia n.º 10, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto dictado en procedimiento concursal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25347.pdf>

Resolución de 11 de septiembre 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 Barcelona n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración no turístico por disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «las entidades, en ningún caso podrán dedicarse a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, Bead&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25348.pdf>

Resolución de 11 de septiembre 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 Barcelona n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración no turístico por disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «las entidades, en ningún caso podrán dedicarse a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, Bead&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25349.pdf>

Resolución de 11 de septiembre 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, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «queda expresamente prohibido el ejercicio en las viviendas de cualquier actividad empresarial».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25350.pdf>

MINISTERIO DE INDUSTRIA Y TURISMO

Subvenciones

Real Decreto 1132/2025, de 10 de diciembre, por el que se modifican el Real Decreto 1118/2021, de 21 de diciembre; el Real Decreto 449/2022, de 14 de junio; y el Real Decreto 1011/2022, de 5 de diciembre, por los que se regula la concesión directa de subvenciones destinadas a la financiación de las estrategias de resiliencia turística para territorios extrapeninsulares, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25273.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

Vivienda

Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/23/pdfs/BOE-A-2025-26358.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Entidad Pública Empresarial de Suelo. Estatutos

Real Decreto 1123/2025, de 10 de diciembre, por el que se modifica el Estatuto de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPEs), aprobado por Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25270.pdf>

MINISTERIO DE INDUSTRIA Y TURISMO

Subvenciones

Real Decreto 1132/2025, de 10 de diciembre, por el que se modifican el Real Decreto 1118/2021, de 21 de diciembre; el Real Decreto 449/2022, de 14 de junio; y el Real Decreto 1011/2022, de 5 de diciembre, por los que se regula la concesión directa de subvenciones destinadas a la financiación de las estrategias de resiliencia turística para territorios extrapeninsulares, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25273.pdf>

MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

Ayudas

Real Decreto 1135/2025, de 10 de diciembre, por el que se determinan las condiciones de la línea de ayudas, por cuenta del Estado, para la cobertura en caso de impagos del alquiler de viviendas para jóvenes y colectivos vulnerables.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/13/pdfs/BOE-A-2025-25520.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Situaciones

Resolución de 3 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Las Rozas de Madrid don Manuel Ángel Seco Fernández.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/15/pdfs/BOE-A-2025-25595.pdf>

Resolución de 4 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Bilbao don Ramón Múgica Alcorta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/15/pdfs/BOE-A-2025-25596.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Tributos

Ley del Principado de Asturias 3/2025, de 19 de noviembre, de modificación del Texto Refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/16/pdfs/BOE-A-2025-25707.pdf>

Administración Pública. Régimen Jurídico

Ley del Principado de Asturias 4/2025, de 19 de noviembre, de novena modificación de la Ley del Principado de Asturias 2/1995, de 13 de marzo, sobre Régimen Jurídico de la Administración y de Medidas legales sectoriales de simplificación administrativa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/16/pdfs/BOE-A-2025-25708.pdf>

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Vivienda

Ley Foral 15/2025, de 27 de noviembre, de modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/20/pdfs/BOE-A-2025-26135.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Situaciones

Resolución de 1 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Zamora don Juan Antonio Villalobos Cabrera.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/22/pdfs/BOE-A-2025-26220.pdf>

CC.AA

Principado de Asturias

PRESIDENCIA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Ley del Principado de Asturias 3/2025, de 19 de noviembre, de modificación del texto refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre (12/0142/0010/17092).

<https://miprincipado.asturias.es/bopa/2025/12/02/2025-09912.pdf>

Ley del Principado de Asturias 4/2025, de 19 de noviembre, de novena modificación de la Ley del Principado de Asturias 2/1995, de 13 de marzo, sobre Régimen Jurídico de la Administración y de Medidas legales sectoriales de simplificación administrativa.

<https://miprincipado.asturias.es/bopa/2025/12/02/2025-09914.pdf>

Baleares

CONSEJO DE GOBIERNO

Decreto ley 8/2025, de 5 de diciembre, de medidas urgentes para acelerar proyectos estratégicos que contribuyan a la transformación económica de las Islas Baleares

<https://www.caib.es/eboibfront/eli/es-ib/dl/2025/12/05/8/dof/spa/html>

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

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

R. 07.08.2025. R. P. Madrid n.º 37.- **ARRENDAMIENTO: ASIENTO DE PRESENTACIÓN EN SOLICITUD DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: PRÁCTICA CON CERTIFICADO DE FIRMA ELECTRÓNICA INCORRECTO.**- La registradora deniega el asiento de presentación de una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración porque, al realizar la validación de la firma de los documentos remitidos, el sistema indica que el certificado empleado no es correcto; no cumple, por tanto, con los requisitos del art. 9 RD. 1312/23.12.2024. Pero la Dirección recuerda su doctrina «en el sentido de denegar el asiento de presentación solo en aquellos casos en que el título es indudablemente inadecuado y de imposible acceso al Registro o, dicho de otra manera, cuando de una forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones, [...] aun cuando ya al tiempo de la presentación compruebe o intuya [el registrador] la existencia de algún defecto que, una vez practicada la oportuna calificación, impedirá la práctica del asiento registral solicitado». En el caso concreto, el defecto observado «no es obstáculo suficiente para la extensión del asiento de presentación, pues [la solicitud] podría ser objeto de la oportuna subsanación, ya sea por medios técnicos o digitales, o mediante la ratificación en papel en la misma oficina del Registro».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/03/pdfs/BOE-A-2025-24510.pdf>

R. 11.08.2025. R. P. Madrid n.º 3.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- Estas tres 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) reitera la doctrina de varias R. 11.07.2025 y R. 17.07.2025, con 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 (art. 17 D. 79/10.07.2014).

-La (2) confirma la denegación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal, porque los estatutos de la comunidad de propietarios prohíben «el alquiler de los inmuebles para la utilidad de vivienda de uso turístico vacacional». Se dice en la calificación registral que «el acuerdo de prohibición es anterior a la autorización administrativa, no teniendo el titular la condición de tercero al ser ya titular en el momento en que se adoptó el acuerdo»; pero, aunque no fuera así, dice la Dirección que «un título habilitante administrativo [...] no supone, ni implica, la validez civil del alquiler turístico en la finca».

-La (8) reitera la doctrina de dos R. 11.07.2025 confirmando la denegación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca inscrita como local comercial, porque «no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/04/pdfs/BOE-A-2025-24652.pdf>

R. 11.08.2025. R. P. Jaca.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- Estas tres 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) reitera la doctrina de varias R. 11.07.2025 y R. 17.07.2025, con 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 (art. 17 D. 79/10.07.2014).

-La (2) confirma la denegación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal, porque los estatutos de la comunidad de propietarios prohíben «el alquiler de los inmuebles para la utilidad de vivienda de uso turístico vacacional». Se dice en la calificación registral que «el acuerdo de prohibición es anterior a la autorización administrativa, no teniendo el titular la condición de tercero al ser ya titular en el momento en que se adoptó el acuerdo»; pero, aunque no fuera así, dice la Dirección que «un título habilitante administrativo [...] no supone, ni implica, la validez civil del alquiler turístico en la finca».

-La (8) reitera la doctrina de dos R. 11.07.2025 confirmando la denegación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca inscrita como local comercial, porque «no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/04/pdfs/BOE-A-2025-24653.pdf>

R. 11.08.2025. R. P. Manacor n.º 2.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LA DE LA ESCRITURA DEBE COINCIDIR CON LA DEL REGISTRO.**- La Dirección confirma la calificación negativa de una escritura de donación porque la descripción de la finca no coincide con la inscrita (difieren la superficie y un lindero, al parecer por haberse tomado de una escritura anterior y no de la nota registral); dice que «debe procurarse que la descripción contenida en la escritura sea correcta; [...] de este modo, se logrará que en el futuro no circule una escritura con una descripción defectuosa que pueda inducir a errores a futuros adquirentes».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/04/pdfs/BOE-A-2025-24654.pdf>

R. 20.08.2025. R. P. Granada n.º 7.- **GEORREFERENCIACIÓN: NECESIDAD EN DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y SEGREGACIÓN. REPRESENTACIÓN: NECESIDAD DE JUSTIFICARLA EN DOCUMENTO PÚBLICO. MENORES E INCAPACITADOS: INNECESARIA AUTORIZACIÓN JUDICIAL PA OBRA NUEVA Y SEGREGACIÓN.**- Se trata de una escritura en la que se declara una obra nueva sobre una finca de la que después se hace una segregación; pertenece a varios propietarios, una de ellas declarada discapacitada y representada por curador y otro representado por «mandatario verbal».

-Como quiera que no se aportan las coordenadas de la edificación en formato GML ni su validación gráfica, la Dirección confirma que «no es posible el acceso registral de declaración de edificaciones o instalaciones sin que en el título correspondiente conste la delimitación geográfica de su ubicación precisa (cfr. R. 31.07.2018)».

-En cuanto a la representación verbal, también confirma que si se alega la representación de determinada persona, se exige justificarla de forma auténtica (arts. 3 LH y 98 L. 24/27.12.2001) o la ratificación.

-En cambio, niega que, dada la remisión que la sentencia que sujeta al discapacitado al régimen de curatela realiza al art. 287 C.c., sea necesaria aprobación judicial, pues en la declaración de obra nueva y en la disolución de comunidad «no se produce desplazamiento patrimonial alguno entre los copropietarios, ni se altera la igualdad que los copropietarios ostentaban sobre la finca matriz (art. 1061 C.c.)» (ver también R. 28.06.2007).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/04/pdfs/BOE-A-2025-24655.pdf>

R. 20.08.2025. R. P. Torrejón de Ardoz n.º 3.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL: REQUISITOS DEL REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR.**- Se trata de una escritura de compraventa de finca subastada en ejecución extrajudicial de hipoteca; subsanados por instancia otros dos defectos, queda como único, que confirma la Dirección, que «la persona con la que debió entenderse el requerimiento de pago a la sociedad deudora, para no considerarse causada indefensión, debió haber sido, conforme lo dispuesto en el art. 235 LSC, el administrador de la sociedad deudora o una persona a quien se le hubiera conferido en legal forma dicha facultad (cfr. R. 05.03.2014)» (ver también último párrafo del art. 686.2 LEC); al no encontrar a tales personas, «la notaria autorizante debió dar por finalizada su actuación y por concluida el acta (art. 236-c.4 RH)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/04/pdfs/BOE-A-2025-24656.pdf>

R. 20.08.2025. R. P. Vera.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Reitera la doctrina de la R. 23.05.2022 y otras (ver más reciente la R. 28.07.2025), «que estiman justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación; pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor...».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/04/pdfs/BOE-A-2025-24657.pdf>

R. 04.09.2025. R. P. Málaga n.º 2.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- Estas tres 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) reitera la doctrina de varias R. 11.07.2025 y R. 17.07.2025, con 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 (art. 17 D. 79/10.07.2014).

-La (2) confirma la denegación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal, porque los estatutos de la comunidad de propietarios prohíben «el alquiler de los inmuebles para la utilidad de vivienda de uso turístico vacacional». Se dice en la calificación registral que «el acuerdo de prohibición es anterior a la autorización administrativa, no teniendo el titular la condición de tercero al ser ya titular en el momento en que se adoptó el acuerdo»; pero, aunque no fuera así, dice la Dirección que «un título habilitante administrativo [...] no supone, ni implica, la validez civil del alquiler turístico en la finca».

-La (8) reitera la doctrina de dos R. 11.07.2025 confirmando la denegación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca inscrita como local comercial, porque «no es posible asignar un número de registro único de alquiler a una unidad de alojamiento cuyo uso inscrito no sea el de vivienda».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/04/pdfs/BOE-A-2025-24659.pdf>

R. 02.09.2025. R. P. Marbella n.º 3.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- 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) confirma la denegación del número de registro para una finca registral integrante de una propiedad horizontal, porque los estatutos de la comunidad prohíben el ejercicio en las viviendas de «cualquier actividad empresarial»; y, «a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad, comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad empresarial».

-Lo mismo la (5), cuando la prohibición es de «viviendas de uso turístico».

-Y la (6), por ser necesaria tanto la inscripción en el registro autonómico (art. 35.1 D. 3/2017), como la obtención

de la declaración de conformidad del Ayuntamiento de Salamanca derivada la correspondiente comunicación ambiental (arts. 42 y 43 DLeg. 1/2015, Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, y 15 de la Ordenanza Municipal).

–Y la (10), porque los estatutos de la comunidad establecen que «los departamentos se dedicarán única y exclusivamente a honesta vivienda y no se podrá ejercer en las mismas ninguna profesión u oficio».

–Y la (15), porque los estatutos prohíben el alquiler de uso turístico. En el caso concreto la prohibición estatutaria no debe perjudicar derechos adquiridos con anterioridad, y la recurrente obtuvo la correspondiente habilitación y conformidad administrativa con anterioridad a la celebración de la junta de propietarios que adoptó la prohibición de uso turístico; pero la acreditación por la recurrente de tales extremos se hace con el recurso, no con la solicitud de asignación inicial, «por lo que lo procedente es que tal solicitud vuelva a presentarse al Registro con la documentación reseñada, a fin de que se emita una nueva calificación».

–Y la (18), porque «la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la declaración de la obra nueva terminada».

–Y la (19), por constar en el Registro el uso de la finca como «local» y por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid (art. 17 D. 79/10.07.2014) (ver también R. 11.08.2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24775.pdf>

R. 02.09.2025. R. P. El Puerto de Santa María n.º 4.- **VIVIENDA FAMILIAR: NO PUEDE ATRIBUIRSE A UN CÓNYUGE POR TIEMPO INDEFINIDO SI NO HAY HIJOS MENORES. SEPARACIÓN Y DIVORCIO: NO PUEDE ATRIBUIRSE LA VIVIENDA FAMILIAR A UN CÓNYUGE POR TIEMPO INDEFINIDO SI NO HAY HIJOS MENORES.**- «De la jurisprudencia reseñada [S. 12.06.2000, S. 29.05.2024, S. 12.12.2024 y S. 07.01.2025] y de la doctrina de este Centro Directivo, confirmada por la nueva redacción del art. 96 C.c., resulta que cuando no existen hijos o éstos son mayores de edad es necesario fijar un límite temporal a la atribución del uso de la vivienda familiar».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24776.pdf>

R. 02.09.2025. R. P. Vélez-Málaga n.º 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO JUSTIFICADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Se trata de una escritura de agrupación de fincas con representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca resultante. Tramitado expediente del art. 199 LH, la registradora deniega la inscripción por haberse formulado alegaciones por parte de un colindante, que acompaña otra representación gráfica, y resultar un hueco entre ambas representaciones, y una demanda contra la promotora del expediente, de resolución del contrato de compraventa de una de las fincas agrupadas. La Dirección estima el recurso: Por una parte, se constata no un solape entre las representaciones gráficas georreferenciadas del promotor y del colindante, sino de un hueco entre ambas, y eso «en nada afecta a la delimitación geográfica de la finca de quien formula oposición, pues ni siquiera altera su geometría catastral». Por otra, la demanda aportada es intrascendente, pues tiene por objeto la resolución de la compraventa de una finca, pero no discute la configuración geométrica ni la titularidad de la franja de terreno debatida.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24777.pdf>

R. 02.09.2025. R. P. Valencia n.º 10.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS HA DE SER DEMANDADO.**- Confirma la Dirección que «el tercer poseedor que inscribe su derecho antes de la interposición de la demanda ha de ser demandado y requerido de pago, sin que sea suficiente al efecto la comunicación que, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 689 LEC, le haga el Registrador al expedir la certificación de dominio y cargas», lo que ha de ser calificado por el registrador según el art. 132 LH». Y salvo que medie una resolución judicial expresa de inexistencia de indefensión (ver R. 11.09.2015, R. 02.08.2016 y R. 05.10.2017), lo que no ocurre en este caso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24778.pdf>

R. 02.09.2025. R. P. Zaragoza n.º 2.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- 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) confirma la denegación del número de registro para una finca registral integrante de una propiedad horizontal, porque los estatutos de la comunidad prohíben el ejercicio en las viviendas de «cualquier actividad empresarial»; y, «a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad, comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad empresarial».

–Lo mismo la (5), cuando la prohibición es de «viviendas de uso turístico».

–Y la (6), por ser necesaria tanto la inscripción en el registro autonómico (art. 35.1 D. 3/2017), como la obtención de la declaración de conformidad del Ayuntamiento de Salamanca derivada la correspondiente comunicación ambiental (arts. 42 y 43 DLeg. 1/2015, Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, y 15 de la Ordenanza Municipal).

–Y la (10), porque los estatutos de la comunidad establecen que «los departamentos se dedicarán única y exclusivamente a honesta vivienda y no se podrá ejercer en las mismas ninguna profesión u oficio».

–Y la (15), porque los estatutos prohíben el alquiler de uso turístico. En el caso concreto la prohibición estatutaria no debe perjudicar derechos adquiridos con anterioridad, y la recurrente obtuvo la correspondiente habilitación y conformidad administrativa con anterioridad a la celebración de la junta de propietarios que adoptó la prohibición de uso turístico; pero la acreditación por la recurrente de tales extremos se hace con el recurso, no con la solicitud de

asignación inicial, «por lo que lo procedente es que tal solicitud vuelva a presentarse al Registro con la documentación reseñada, a fin de que se emita una nueva calificación».

–Y la (18), porque «la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la declaración de la obra nueva terminada».

–Y la (19), por constar en el Registro el uso de la finca como «local» y por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid (art. 17 D. 79/10.07.2014) (ver también R. 11.08.2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24779.pdf>

R. 02.09.2025. R. P. Salamanca n.º 1.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**– 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) confirma la denegación del número de registro para una finca registral integrante de una propiedad horizontal, porque los estatutos de la comunidad prohíben el ejercicio en las viviendas de «cualquier actividad empresarial»; y, «a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad, comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad empresarial».

–Lo mismo la (5), cuando la prohibición es de «viviendas de uso turístico».

–Y la (6), por ser necesaria tanto la inscripción en el registro autonómico (art. 35.1 D. 3/2017), como la obtención de la declaración de conformidad del Ayuntamiento de Salamanca derivada la correspondiente comunicación ambiental (arts. 42 y 43 DLeg. 1/2015, Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, y 15 de la Ordenanza Municipal).

–Y la (10), porque los estatutos de la comunidad establecen que «los departamentos se dedicarán única y exclusivamente a honesta vivienda y no se podrá ejercer en las mismas ninguna profesión u oficio».

–Y la (15), porque los estatutos prohíben el alquiler de uso turístico. En el caso concreto la prohibición estatutaria no debe perjudicar derechos adquiridos con anterioridad, y la recurrente obtuvo la correspondiente habilitación y conformidad administrativa con anterioridad a la celebración de la junta de propietarios que adoptó la prohibición de uso turístico; pero la acreditación por la recurrente de tales extremos se hace con el recurso, no con la solicitud de asignación inicial, «por lo que lo procedente es que tal solicitud vuelva a presentarse al Registro con la documentación reseñada, a fin de que se emita una nueva calificación».

–Y la (18), porque «la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la declaración de la obra nueva terminada».

–Y la (19), por constar en el Registro el uso de la finca como «local» y por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid (art. 17 D. 79/10.07.2014) (ver también R. 11.08.2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24780.pdf>

R. 02.09.2025. R. P. San Sebastián de los Reyes n.º 2.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: NECESARIA CONSTANCIA DEL PAGO AL ACREEDOR HIPOTECARIO EN LA EJECUCIÓN EN CONCURSO.**–

La Dirección confirma que «para cancelar unas hipotecas que gravan unas fincas que han sido objeto de enajenación mediante subasta conforme al plan de liquidación del concurso de la mercantil titular registral es necesario que conste el consentimiento expreso de los acreedores hipotecarios, o que en el mandamiento de cancelación de cargas conste que dichos acreedores hipotecarios han tenido intervención en el procedimiento y se les ha pagado en los términos de los arts. 210, 213 y 430.3 L. 22/09.07.2003, Concursal». Y la ley atribuye al registrador «la obligación de comprobar, tanto a efectos de inscribir la transmisión judicial de los bienes hipotecados como de cancelar la garantía hipotecaria, que resultó satisfecho el derecho del acreedor (arts. 673, 674 y 692 LEC y, especialmente el art. 132 LH)». Además, «constituyendo el concurso de acreedores una ejecución, aunque universal, e implicando un acto de liquidación del patrimonio del concursado, es imprescindible, para poder inscribir la transmisión de cada finca a favor del adquirente o adjudicatario, la cancelación simultánea y expresa de todas las cargas de contenido económico que las gravaran y, singularmente de las hipotecas que recayeran sobre las mismas (arts. 225 L. 22/09.07.2003, Concursal, 674 LEC y 132 LH)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24781.pdf>

R. 03.09.2025. R. P. Iznalloz.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.**–

Ante un escrito en el que se solicita la rectificación de oficio de un asiento que según el recurrente ha sido practicado con error, la Dirección acuerda «desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida, por no existir silencio del Registro de la Propiedad, que ha emitido y notificado su dictamen sobre la situación; ni calificación registral negativa que recurrir; por falta de legitimación del recurrente para solicitar el inicio del expediente para lograr la concordancia, pues no es el titular registral de la finca a concordar, y por error en el procedimiento para rectificar el Registro, que debe ser el previsto en el art. 40 LH, con su remisión al tít. VII, en su caso, y no por los medios del tít. VI».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24782.pdf>

R. 03.09.2025. R. P. Palafrugell.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD Y PLAZOS.**–

La Dirección confirma la calificación negativa a una solicitud de cancelación de una condición resolutoria porque «no resulta la fecha límite en que el sujeto a cuyo favor se estableció la condición resolutoria pueda exigir su cumplimiento, por lo que no resulta aplicable la cancelación por caducidad del art. 210.1.8.1 LH; respecto de la cancelación contemplada en los arts. 82.5 y 210.1.8.2 LH, para los casos en que no conste en el Registro la fecha en que la prestación garantizada debió ser cumplida en su totalidad, entonces sí podría tener encaje,

pero no se cumplen los plazos exigidos por la Ley para que pueda procederse a la cancelación: 20 años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, 40 años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24783.pdf>

R. 03.09.2025. R. P. Oliva.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- 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) confirma la denegación del número de registro para una finca registral integrante de una propiedad horizontal, porque los estatutos de la comunidad prohíben el ejercicio en las viviendas de «cualquier actividad empresarial»; y, «a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad, comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad empresarial».

-Lo mismo la (5), cuando la prohibición es de «viviendas de uso turístico».

-Y la (6), por ser necesaria tanto la inscripción en el registro autonómico (art. 35.1 D. 3/2017), como la obtención de la declaración de conformidad del Ayuntamiento de Salamanca derivada la correspondiente comunicación ambiental (arts. 42 y 43 DLeg. 1/2015, Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, y 15 de la Ordenanza Municipal).

-Y la (10), porque los estatutos de la comunidad establecen que «los departamentos se dedicarán única y exclusivamente a honesta vivienda y no se podrá ejercer en las mismas ninguna profesión u oficio».

-Y la (15), porque los estatutos prohíben el alquiler de uso turístico. En el caso concreto la prohibición estatutaria no debe perjudicar derechos adquiridos con anterioridad, y la recurrente obtuvo la correspondiente habilitación y conformidad administrativa con anterioridad a la celebración de la junta de propietarios que adoptó la prohibición de uso turístico; pero la acreditación por la recurrente de tales extremos se hace con el recurso, no con la solicitud de asignación inicial, «por lo que lo procedente es que tal solicitud vuelva a presentarse al Registro con la documentación reseñada, a fin de que se emita una nueva calificación».

-Y la (18), porque «la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la declaración de la obra nueva terminada».

-Y la (19), por constar en el Registro el uso de la finca como «local» y por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid (art. 17 D. 79/10.07.2014) (ver también R. 11.08.2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24784.pdf>

R. 03.09.2025. R. P. Fuenlabrada n.º 2.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE CUANDO HAY PRESENTADOS PREVIAMENTE TÍTULOS INCOMPATIBLES. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE EMBARGO CUANDO HAY PRESENTADOS PREVIAMENTE TÍTULOS INCOMPATIBLES. RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN TENERSE EN CUENTA DOCUMENTOS NUEVOS NO PRESENTADOS A CALIFICACIÓN.**- La Dirección confirma la suspensión de calificación de un mandamiento de embargo por constar previamente presentados y pendientes de despacho dos títulos anteriores incompatibles, ya que son de venta e hipoteca: «No solo no procede anotar el mandamiento de embargo presentado después de la escritura de venta y de la de hipoteca, sino que ni siquiera procede todavía calificarlo en cuanto al fondo, a la vista del art. 18 LH» (ver también arts. 17 y 327LH). A la vista de estos preceptos, no obsta a esa solución que el decreto judicial que acordó el embargo sea de fecha anterior al título de transmisión, pues lo relevante son las fechas de los asientos de presentación. Y no puede tomarse en consideración en el caso concreto que se haya presentado mandamiento judicial en que, como medida precautoria en causa penal, se ordena al registrador suspender el despacho de los documentos previamente presentados, ya que el mandamiento se ha presentado después de la calificación recurrida (art. 326.1 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24785.pdf>

R. 03.09.2025. R. P. Pontevedra n.º 1.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- «Tras tramitar el procedimiento del art. 199 LH, la registradora suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa y aumento de superficie pretendida por los promotores, estimando la oposición expresa de dos colindantes», basada esta en que tal georreferenciación incluye un camino de acceso a las fincas colindantes, lo que puede comprobarse en el geoportal registral, accesible en www.geoportal.registradores.org.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24786.pdf>

R. 03.09.2025. R. P. San Sebastián de los Reyes n.º 2.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: EN CONCURSO DE ACREEDORES REQUIERE CONSENTIMIENTO O PAGO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO. CONCURSO DE ACREEDORES: LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA REQUIERE CONSENTIMIENTO O PAGO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO. HIPOTECA: EJECUCIÓN: EN CONCURSO DE ACREEDORES DEBE INSCRIBIRSE A LA VEZ QUE LA CANCELACIÓN. CONCURSO DE ACREEDORES: LA EJECUCIÓN DE HIPOTECA DEBE INSCRIBIRSE A LA VEZ QUE LA CANCELACIÓN.**- La Dirección confirma que «para cancelar unas hipotecas que gravan unas fincas que han sido objeto de enajenación mediante subasta conforme al plan de liquidación del concurso de la mercantil titular registral es necesario que conste el consentimiento expreso de los acreedores hipotecarios, o que en el mandamiento de cancelación de cargas conste que dichos acreedores hipotecarios han tenido intervención en el procedimiento y se les ha pagado en los términos de los arts. 210, 213 y 430.3 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal».

Igualmente confirma que no es posible la inscripción de la adjudicación sin que de manera simultánea se proceda a la cancelación de las cargas: «La subsistencia del gravamen hipotecario, con subrogación del adquirente, es excepcional y requiere autorización específica del juez (arts. 212 y 421 RDLeg. 1/2020), lo que confirma que la inscripción de la transmisión y la cancelación de la hipoteca deben ser simultáneas, por analogía con lo previsto en los arts. 133 LH y 674 LEC, que las configura como operaciones que van indisolublemente unidas».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24787.pdf>

R. 03.09.2025. R. P. Falset.- **GEORREFERENCIACIÓN: DENEGACIÓN POR OPOSICIÓN BASADA EN INFORME TÉCNICO.**- Solicitada por instancia privada la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de la descripción de una finca, el registrador suspende la inscripción por haberse presentado alegaciones por la titular registral de una finca colindante, quien entiende que se invade la finca de su propiedad y acompaña informe técnico del que resulta la invasión. La Dirección reitera que «la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa; [...] existiendo alegación contraria a la inscripción en la tramitación del expediente y fundando en ella la calificación registral denegatoria, el registrador ha de motivar fundadamente esas dudas, [...] [aunque] la cuestión cambia si quien se opone es un titular registral, pues en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración; [...] [y] como declaró la R. 09.07.2024, es de suma importancia que el colindante acompañe algún principio de prueba que sustente su alegación, como puede ser un informe técnico». La Dirección considera indubitado el indicio de controversia basado en el informe presentado, cuyo rigor técnico ha de apreciar el registrador y no el recurrente; este «puede recurrir el análisis realizado por el registrador, pero no el rigor técnico de la documentación aportada».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24788.pdf>

R. 04.09.2025. R. P. Zaragoza n.º 2.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- 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) confirma la denegación del número de registro para una finca registral integrante de una propiedad horizontal, porque los estatutos de la comunidad prohíben el ejercicio en las viviendas de «cualquier actividad empresarial»; y, «a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad, comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad empresarial».

-Lo mismo la (5), cuando la prohibición es de «viviendas de uso turístico».

-Y la (6), por ser necesaria tanto la inscripción en el registro autonómico (art. 35.1 D. 3/2017), como la obtención de la declaración de conformidad del Ayuntamiento de Salamanca derivada la correspondiente comunicación ambiental (arts. 42 y 43 DLeg. 1/2015, Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, y 15 de la Ordenanza Municipal).

-Y la (10), porque los estatutos de la comunidad establecen que «los departamentos se dedicarán única y exclusivamente a honesta vivienda y no se podrá ejercer en las mismas ninguna profesión u oficio».

-Y la (15), porque los estatutos prohíben el alquiler de uso turístico. En el caso concreto la prohibición estatutaria no debe perjudicar derechos adquiridos con anterioridad, y la recurrente obtuvo la correspondiente habilitación y conformidad administrativa con anterioridad a la celebración de la junta de propietarios que adoptó la prohibición de uso turístico; pero la acreditación por la recurrente de tales extremos se hace con el recurso, no con la solicitud de asignación inicial, «por lo que lo procedente es que tal solicitud vuelva a presentarse al Registro con la documentación reseñada, a fin de que se emita una nueva calificación».

-Y la (18), porque «la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la declaración de la obra nueva terminada».

-Y la (19), por constar en el Registro el uso de la finca como «local» y por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid (art. 17 D. 79/10.07.2014) (ver también R. 11.08.2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24789.pdf>

R. 04.09.2025. R. P. Barcelona n.º 6.- **DACIÓN EN PAGO: NO ES NECESARIO PRESENTAR EN EL REGISTRO LOS JUSTIFICANTES DE LA DEUDA QUE SE PAGA. DACIÓN EN PAGO: DEBE CONSTAR LA IDENTIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO EMPLEADOS EN EL NEGOCIO ORIGEN DE LA DEUDA.**- Se trata de «una escritura de dación en pago de dos fincas en compensación de la deuda que la sociedad cedente reconoce deber a la sociedad adquirente en concepto de préstamo, por cantidades entregadas con anterioridad al otorgamiento de la escritura». La registradora, con cita de las R. 11.03.2013 y R. 02.09.2016, objeta que «el reconocimiento de deuda posterior no exime del deber de justificación de los medios de pago empleados en dicha entrega» (arts. 24 LN, 254.4 LH y 177 RN). La Dirección lo confirma, reiterando su doctrina en ese sentido. Y analiza también la R. 09.12.2014: «Debe evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo, motivo por el cual debe acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituye la deuda».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24790.pdf>

R. 04.09.2025. R. P. Adeje.- **OPCIÓN DE COMPRA: CASOS EN QUE EQUIVALE A UN PRÉSTAMO CON PACTO COMISORIO. COMPRAVENTA: CASO EN QUE EQUIVALE A UN PRÉSTAMO CON PACTO COMISORIO.**- Sigue la línea de las R. 11.06.2024, R. 30.07.2024, R. 31.07.2024 y R. 10.04.2025, que contemplaron una opción de compra claramente pactada en función de garantía de un préstamo, y que la rechazaron por permitir al acreedor hacerse dueño de la finca sin las garantías de una ejecución. La actual trata un supuesto similar, aunque más enrevesado: a grandes rasgos, la «deudora», promotora de una edificación, vende a la

«acreedora» la mitad indivisa de una finca en precio totalmente aplazado (capital del préstamo), que será pagado en plazos sucesivos a un tercero, la constructora, y que corresponde al coste total de construcción en la parcela; la vendedora-deudora tiene el derecho de «extinguir el condominio y adjudicarse la totalidad de la finca» pagando el importe duplicado del precio que se hubiera pagado hasta ese momento (capital más intereses); a su vez, la compradora-prestamista tiene un derecho de opción de compra sobre la otra mitad indivisa en determinadas condiciones (ejecución).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24791.pdf>

R. 04.09.2025. R. P. Órgiva-Ugíjar.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- 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) confirma la denegación del número de registro para una finca registral integrante de una propiedad horizontal, porque los estatutos de la comunidad prohíben el ejercicio en las viviendas de «cualquier actividad empresarial»; y, «a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad, comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad empresarial».

-Lo mismo la (5), cuando la prohibición es de «viviendas de uso turístico».

-Y la (6), por ser necesaria tanto la inscripción en el registro autonómico (art. 35.1 D. 3/2017), como la obtención de la declaración de conformidad del Ayuntamiento de Salamanca derivada la correspondiente comunicación ambiental (arts. 42 y 43 DLeg. 1/2015, Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, y 15 de la Ordenanza Municipal).

-Y la (10), porque los estatutos de la comunidad establecen que «los departamentos se dedicarán única y exclusivamente a honesta vivienda y no se podrá ejercer en las mismas ninguna profesión u oficio».

-Y la (15), porque los estatutos prohíben el alquiler de uso turístico. En el caso concreto la prohibición estatutaria no debe perjudicar derechos adquiridos con anterioridad, y la recurrente obtuvo la correspondiente habilitación y conformidad administrativa con anterioridad a la celebración de la junta de propietarios que adoptó la prohibición de uso turístico; pero la acreditación por la recurrente de tales extremos se hace con el recurso, no con la solicitud de asignación inicial, «por lo que lo procedente es que tal solicitud vuelva a presentarse al Registro con la documentación reseñada, a fin de que se emita una nueva calificación».

-Y la (18), porque «la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la declaración de la obra nueva terminada».

-Y la (19), por constar en el Registro el uso de la finca como «local» y por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid (art. 17 D. 79/10.07.2014) (ver también R. 11.08.2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24792.pdf>

R. 04.09.2025. R. P. Madrid n.º 4.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- 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) confirma la denegación del número de registro para una finca registral integrante de una propiedad horizontal, porque los estatutos de la comunidad prohíben el ejercicio en las viviendas de «cualquier actividad empresarial»; y, «a la luz de la reciente jurisprudencia, la prohibición que se contiene en los estatutos de la comunidad, comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad empresarial».

-Lo mismo la (5), cuando la prohibición es de «viviendas de uso turístico».

-Y la (6), por ser necesaria tanto la inscripción en el registro autonómico (art. 35.1 D. 3/2017), como la obtención de la declaración de conformidad del Ayuntamiento de Salamanca derivada la correspondiente comunicación ambiental (arts. 42 y 43 DLeg. 1/2015, Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, y 15 de la Ordenanza Municipal).

-Y la (10), porque los estatutos de la comunidad establecen que «los departamentos se dedicarán única y exclusivamente a honesta vivienda y no se podrá ejercer en las mismas ninguna profesión u oficio».

-Y la (15), porque los estatutos prohíben el alquiler de uso turístico. En el caso concreto la prohibición estatutaria no debe perjudicar derechos adquiridos con anterioridad, y la recurrente obtuvo la correspondiente habilitación y conformidad administrativa con anterioridad a la celebración de la junta de propietarios que adoptó la prohibición de uso turístico; pero la acreditación por la recurrente de tales extremos se hace con el recurso, no con la solicitud de asignación inicial, «por lo que lo procedente es que tal solicitud vuelva a presentarse al Registro con la documentación reseñada, a fin de que se emita una nueva calificación».

-Y la (18), porque «la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la declaración de la obra nueva terminada».

-Y la (19), por constar en el Registro el uso de la finca como «local» y por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid (art. 17 D. 79/10.07.2014) (ver también R. 11.08.2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24793.pdf>

R. 04.09.2025. R. P. Dos Hermanas n.º 1.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: FINCA DE EXISTENCIA FUTURA CORRESPONDIENTE A UN PORCENTAJE DE LA DE ORIGEN. RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDE PEDIRSE EN ÉL ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO**

SUBSANABLE. ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: NO PUEDE PEDIRSE ESTANDO PENDIENTE RECURSO GUBERNATIVO.- Se trata de una escritura de compraventa de una finca («Rústica: Parcela de terreno dentro del área de reparto...») que carece de inscripción como finca independiente y que hasta la aprobación definitiva del futuro proyecto de reparcelación es parte de la finca de origen, en la que le corresponde un porcentaje de copropiedad. La Dirección confirma la suspensión de la inscripción de compraventa por falta de previa inscripción de la finca como predio independiente, lo que no cumple con el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH); frente a la alegación del recurrente, la estipulación es clara, de venta de la finca de resultado y no de una cuota sobre la de origen

En cuanto a la petición del requirente de que se tome anotación preventiva por defecto subsanable, dice la Dirección que «no procede practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación, puesto que, dado el régimen específico de prórroga del asiento de presentación derivado de la interposición del recurso, carece de sentido dicha anotación, sin perjuicio de que una vez finalizado este pueda el interesado subsanar el defecto o bien solicitar –ahora sí– la anotación» (R. 16.09.2005, R. 21.09.2011, R. 20.06.2018 y R. 17.01.2019). Además de que no puede pedirse en el escrito de recurso, limitado a la calificación del registrador (art. 326 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/05/pdfs/BOE-A-2025-24794.pdf>

R. 20.08.2025. R. P. Marbella n.º 3.- **ARRENDAMIENTO: CONCESIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CONCESIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.-** La Dirección estima el recurso y revoca la denegación por el registrador de la concesión por el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración (RD. 1312/23.12.2024). Porque lo que prohíben los estatutos de la propiedad horizontal es «instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones en que el número de sus miembros sea excesivo o molesten o perturbe la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos; [...] e instalar en las fincas industrias o artefactos». Lo primero, «más que una prohibición, es una cautela (condicional o condicionada si se quiere) que, de entrada, no impediría realizar esas actividades, [...] no hay prohibición absoluta, sino condicionada al perjuicio o exceso; [...] será en su desarrollo y ejercicio cuando se pueda impedir o poner fin a la misma, [...] rebasando de este modo el ámbito de la calificación». En cuanto a lo segundo, el alquiler turístico de un apartamento «no puede considerarse industria ni instalación de un artefacto».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/10/pdfs/BOE-A-2025-25217.pdf>

R. 08.09.2025. R. P. Eivissa n.º 2.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: TÍTULO IDÓNEO PARA ELLA.-** Se pretende la cancelación de una hipoteca en virtud de mandamiento judicial en el que se ordena únicamente a la cancelación de la nota marginal de expedición de cargas en procedimiento de ejecución directa hipotecaria, si bien se acompaña un decreto del letrado de la administración de justicia en el que se ordena ‘expedir mandamiento de cancelación de la hipoteca’, pero sin indicar la causa». Dice la Dirección que la cancelación de hipoteca requiere sentencia firme o consentimiento de su titular (art. 82 LH), y también será posible por ejecución de embargo o hipoteca anterior o por adjudicación en la ejecución de la propia hipoteca; «no coincidiendo la documentación presentada con ninguno de los supuestos anteriormente expuestos, y siendo el título presentado en este caso un mandamiento de traslado de un auto judicial firme en que se ordena el sobreseimiento de ejecución hipotecaria por nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, lo que implica, según la doctrina del Tribunal Supremo expuesta [verS. 463/11.09.2019], la vigencia de la hipoteca para el caso de plantearse una nueva demanda ejecutiva; no es posible practicar la cancelación de la hipoteca solicitada».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25339.pdf>

R. 08.09.2025. R. P. Collado Villalba.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.-** 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 (2) la Dirección estima justificadas las dudas del registrador sobre identidad de la finca, «por no ser el supuesto de hecho ámbito de aplicación propio del expediente del art. 199 LH, toda vez que no hay una discordancia con la realidad física, sino una inexactitud que afecta al contenido del Registro, que debe resolverse por el procedimiento de los arts. 40 y 217 y ss. LH, en cuanto a la rectificación de un error de concepto» (la adjudicación de un garaje separado de la titularidad de la finca principal puede deberse a un error, pero no existen dos garajes, el anejo de la vivienda y el que se segregó).

–En la (3) estima el recurso, porque el registrador «se limita a poner de manifiesto la mera existencia de las alegaciones de un colindante, no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca».

–En la (5) «debe reputarse correcta la actuación del registrador que acuerda denegar la inscripción de la base gráfica catastral propuesta por existir invasión demanial, [...] informe desfavorable por parte de la Consejería de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio de la Comunidad Valenciana del que resulta que la representación gráfica cuya inscripción se pretende invade el dominio público pecuario».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25340.pdf>

R. 09.09.2025. R. P. Sepúlveda-Riaza.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.-** 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 (2) la Dirección estima justificadas las dudas del registrador sobre identidad de la finca, «por no ser el supuesto de hecho ámbito de aplicación propio del expediente del art. 199 LH, toda vez que no hay una discordancia con la realidad física, sino una inexactitud que afecta al contenido del Registro, que debe resolverse por el procedimiento de los arts. 40 y 217 y ss. LH, en cuanto a la rectificación de un error de concepto» (la adjudicación de un garaje

separado de la titularidad de la finca principal puede deberse a un error, pero no existen dos garajes, el anejo de la vivienda y el que se segregó).

–En la (3) estima el recurso, porque el registrador «se limita a poner de manifiesto la mera existencia de las alegaciones de un colindante, no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca».

–En la (5) «debe reputarse correcta la actuación del registrador que acuerda denegar la inscripción de la base gráfica catastral propuesta por existir invasión demanial, [...] informe desfavorable por parte de la Consejería de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio de la Comunidad Valenciana del que resulta que la representación gráfica cuya inscripción se pretende invade el dominio público pecuario».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25341.pdf>

R. 09.09.2025. R. P. Baza.– **TANTEO Y RETRACTO: DE LA COMUNIDAD DE ANDALUCÍA EN FINCAS DE ESPACIO NATURAL PROTEGIDO.**– Se trata de una escritura de compraventa de finca enclavada de dentro del Parque Natural de la Sierra de Baza, habiéndose comunicado a la Consejería de la Presidencia el propósito de enajenar, a efectos del derecho de tanteo establecido en los arts. 40 L. 42/13.12.2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y 24 L. 2/18.07.1989, Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. El registrador considera necesaria la notificación posterior de la venta realizada, a los efectos del derecho de retracto. Pero dice la Dirección que el citado art. 40 establece ese derecho de retracto por el plazo que fije su legislación, a partir de la notificación o de la fecha en que tenga conocimiento fehaciente de la transmisión; la conjunción disyuntiva contenida en el precepto implica que no debe procederse necesariamente a dar traslado a la Administración de la copia de la escritura pública en que se haya formalizado la enajenación».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25342.pdf>

R. 09.09.2025. R. P. Ibi.– **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**– 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 (2) la Dirección estima justificadas las dudas del registrador sobre identidad de la finca, «por no ser el supuesto de hecho ámbito de aplicación propio del expediente del art. 199 LH, toda vez que no hay una discordancia con la realidad física, sino una inexactitud que afecta al contenido del Registro, que debe resolverse por el procedimiento de los arts. 40 y 217 y ss. LH, en cuanto a la rectificación de un error de concepto» (la adjudicación de un garaje separado de la titularidad de la finca principal puede deberse a un error, pero no existen dos garajes, el anejo de la vivienda y el que se segregó).

–En la (3) estima el recurso, porque el registrador «se limita a poner de manifiesto la mera existencia de las alegaciones de un colindante, no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca».

–En la (5) «debe reputarse correcta la actuación del registrador que acuerda denegar la inscripción de la base gráfica catastral propuesta por existir invasión demanial, [...] informe desfavorable por parte de la Consejería de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio de la Comunidad Valenciana del que resulta que la representación gráfica cuya inscripción se pretende invade el dominio público pecuario».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25343.pdf>

R. 09.09.2025. R. P. Sevilla n.º 6.– **INMATRICULACIÓN: EN TODA INMATRICULACIÓN DEBE TRAMITARSE EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. GEORREFERENCIACIÓN: EN TODA INMATRICULACIÓN DEBE TRAMITARSE EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**– Se pretende la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH. El registrador duda de la identidad de la finca con otra previamente inscrita. Dice la Dirección que «las dudas están suficientemente fundadas; sin embargo, este Centro Directivo tiene declarado que en toda inmatriculación debe iniciarse un procedimiento del art. 199 LH; y será tras su tramitación cuando podrán confirmarse las dudas del registrador, o bien disparse con las alegaciones de interesados y colindantes. Por lo que estima el recurso, a resultas de lo que se decida una vez tramitado el procedimiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25344.pdf>

R. 09.09.2025. R. P. Zaragoza n.º 8.– **DISCAPACIDAD: MEDIDAS DE APOYO PRESENTADAS DESPUÉS QUE EL ACTO DEL DISCAPACITADO.**– Se trata de una escritura de compraventa, que es objeto de calificación negativa por constar presentado con posterioridad auto firme dictado en provisión de medidas de apoyo a personas con discapacidad, del que resulta que se deja sin efecto el poder utilizado para llevar a cabo la compraventa. La Dirección confirma la calificación negativa, «pues el interés de la titular registral, sujeto del procedimiento de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad, debe prevalecer en este ámbito al interés de los otorgantes de la escritura autorizada y primeramente presentada, cuya validez y eficacia quedan en entredicho por el auto judicial objeto de presentación posterior», aunque esto no implique «una declaración de nulidad de la escritura de compraventa, ni una declaración de aplicación retroactiva de una medida judicial».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25345.pdf>

R. 09.09.2025. R. P. Zaragoza n.º 8.– **HIPOTECA: INSCRIPCIÓN DE UNA CLÁUSULA DE COMISIONES POR RECLAMACIÓN DE IMPAGOS.**– Se inscribe parcialmente una escritura de préstamo hipotecario, con denegación de una cláusula relativa a la comisión de gestión por reclamación de impagos, por considerarse abusiva. Pero la Dirección revoca esa calificación: la S. 566/25.10.2019, citada como fundamento, no ha sido citada en la calificación por lo que no debiera tenerse en cuenta; pero aun así, esa sentencia entiende que las entidades puedan cobrar comisiones a sus clientes si cumplen los dos requisitos de retribuir un servicio real prestado al cliente y que los

gastos del servicio se hayan realizado efectivamente (en el mismo sentido, el Banco de España, memoria del Servicio de Reclamaciones de 2009); y la S. 431/15.07.2020 matiza esa doctrina en el sentido de que «debe distinguirse entre la previsión contractual de existencia de la comisión (lo que entraría dentro de la calificación registral), y su efectivo devengo y cobro, en su caso (cuestión que queda al margen de la misma por ser de apreciación judicial)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25346.pdf>

R. 09.09.2025. R. P. Valencia n.º 10.- BIENES GANANCIALES: SISTEMA DE INCLUSIÓN EN LA MASA DEL CONCURSO DE UNO DE LOS CÓNYUGES. CONCURSO DE ACREEDORES: SISTEMA DE INCLUSIÓN DE GANANCIALES EN LA MASA DEL CONCURSO DE UNO DE LOS CÓNYUGES.-

Inscrita una finca a favor de dos cónyuges con carácter ganancial, se presenta testimonio del decreto de adjudicación recaído en procedimiento concursal en fase de liquidación seguido contra el esposo, del que resulta la adjudicación del 50% de la citada finca a favor de determinada sociedad. La Dirección confirma que «no puede ser objeto de transmisión un 50 % de la misma como consecuencia de la declaración de concurso de uno de ellos sin que previamente se lleve a cabo la liquidación de la sociedad conyugal»; y va analizando los arts. 193.2, 33.2, 125 y 194 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal, de los que resulta que los gananciales se incluyen en la masa del concurso, que debe notificarse al cónyuge del concursado, quien puede pedir la disolución de la sociedad de gananciales y tiene derecho a adquirir la totalidad de cada uno de los bienes gananciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25347.pdf>

R. 11.09.2025. R. P. Barcelona n.º 1.- ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.- 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). respecto a departamentos integrados en propiedad horizontal:

–La (10) y la (11) estiman los recursos: «La prohibición contenida en estatutos [de «actividades contrarias a la ley, dañosas para la finca, peligrosas, insalubres o incómodas para el resto de los propietarios y/o inquilinos, o producir molestias de cualquier otra naturaleza. Las entidades, en ningún caso podrán dedicarse a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, bead&breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga] no impide asignar número de registro único de alquiler de uso no turístico a la finca registral».

–La (12) reitera la doctrina de otras anteriores confirmando la denegación del número de registro para una finca registral integrante de una propiedad horizontal: «la prohibición estatutaria de ‘desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial’ comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25348.pdf>

R. 11.09.2025. R. P. Barcelona n.º 1.- ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.- 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). respecto a departamentos integrados en propiedad horizontal:

–La (10) y la (11) estiman los recursos: «La prohibición contenida en estatutos [de «actividades contrarias a la ley, dañosas para la finca, peligrosas, insalubres o incómodas para el resto de los propietarios y/o inquilinos, o producir molestias de cualquier otra naturaleza. Las entidades, en ningún caso podrán dedicarse a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, bead&breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga] no impide asignar número de registro único de alquiler de uso no turístico a la finca registral».

–La (12) reitera la doctrina de otras anteriores confirmando la denegación del número de registro para una finca registral integrante de una propiedad horizontal: «la prohibición estatutaria de ‘desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial’ comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25349.pdf>

R. 11.09.2025. R. P. Marbella n.º 3.- ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.- 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). respecto a departamentos integrados en propiedad horizontal:

–La (10) y la (11) estiman los recursos: «La prohibición contenida en estatutos [de «actividades contrarias a la ley, dañosas para la finca, peligrosas, insalubres o incómodas para el resto de los propietarios y/o inquilinos, o producir molestias de cualquier otra naturaleza. Las entidades, en ningún caso podrán dedicarse a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, bead&breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga] no impide asignar número de registro único de alquiler de uso no turístico a la finca registral».

–La (12) reitera la doctrina de otras anteriores confirmando la denegación del número de registro para una finca registral integrante de una propiedad horizontal: «la prohibición estatutaria de ‘desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial’ comprende expresamente la del alquiler turístico o vacacional, en cuanto se considera una actividad económica e implica usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/11/pdfs/BOE-A-2025-25350.pdf>

R. 08.09.2025. R. P. El Puerto de Santa María n.º 1.- **BIENES GANANCIALES: INSCRIPCIÓN DE BIEN «PRIVATIVO POR CONFESIÓN».**- Se trata de una escritura en la que «compra determinada finca una persona casada en régimen de gananciales, si bien manifiesta 'que el dinero con que realiza esta adquisición tiene carácter privativo'; y su esposa, también compareciente, 'corroborra esta manifestación, solicitando ambos la inscripción en el Registro de la Propiedad con tal carácter'». Siendo un caso en que no se justifica indubitadamente el carácter privativo del bien ni hay un negocio jurídico de atribución de carácter privativo (que serían dos opciones), sino que un cónyuge confiesa el carácter privativo de la contraprestación, se sujeta al régimen especial de los arts. 1324 C.c. y 95.4 RH, de manera que «la inscripción debe practicarse a nombre del esposo comprador indicando que la privatividad del bien adquirido resulta sólo de la confesión de su esposa».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/15/pdfs/BOE-A-2025-25653.pdf>

R. 11.09.2025. R. P. Madrid n.º 5.- **ARRENDAMIENTO: DENEGACIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR PROHIBICIÓN ESTATUTARIA. PROPIEDAD HORIZONTAL: DENEGACIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR PROHIBICIÓN ESTATUTARIA.**- La Dirección confirma la denegación del número de registro de alquiler de corta duración, en aplicación del art. 9.2.5 RD. 1312/23.12.2024, y reiterando la doctrina de otras resoluciones anteriores, porque según los estatutos de la propiedad horizontal «ningún piso o departamento del edificio podrá destinarse a apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero». En la Comunidad de Madrid la actividad económica de vivienda turística está configurada como una actividad de hospedaje y por tanto sometida a licencia (art. 151.1 L. 9/2001); pero la mera solicitud de licencia y el informe favorable al estudio técnico no determinan la adquisición de derecho alguno, de manera que no puede alegarse que sean anteriores a la prohibición estatutaria; incluso la licencia es un título habilitante administrativo que «no supone, ni implica, la validez civil del alquiler turístico en la finca».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/16/pdfs/BOE-A-2025-25761.pdf>

R. 16.09.2025. R. P. Benalmádena n.º 2 y R. 16.09.2025. R. P. Marbella n.º 3.- **ARRENDAMIENTO: DENEGACIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR PROHIBICIÓN ESTATUTARIA. PROPIEDAD HORIZONTAL: DENEGACIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR PROHIBICIÓN ESTATUTARIA.**- La Dirección confirma la denegación a unas viviendas del número de registro de alquiler de corta duración, en aplicación del art. 9.2.5 RD. 1312/23.12.2024, y reiterando la doctrina de otras resoluciones anteriores. En la primera resolución, porque según los estatutos de la propiedad horizontal, «el destino de la vivienda será unifamiliar y de uso residencial [...] queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de industria y comercio, [...] etcétera». Y en la segunda, que «solo los propietarios de los locales comerciales, podrán ejercer en este edificio, actividades empresariales...».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/18/pdfs/BOE-A-2025-25945.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/18/pdfs/BOE-A-2025-25946.pdf>

R. 15.09.2025. R. P. A Coruña n.º 4.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: DEFECTOS EN LA DIVISIÓN DE UN DEPARTAMENTO. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: DEFECTOS EN LA DIVISIÓN DE UN DEPARTAMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL.**- Se trata de una escritura de segregación realizada sobre un departamento de una propiedad horizontal. La Dirección examina los cuatro defectos señalados por el registrador: 1. Confirma la necesidad que se adopte el acuerdo en el seno de la junta de propietarios por tres quintas partes de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación (arts. 10.3.b y 17.4 LPH); no es suficiente el consentimiento de los titulares de la finca aunque estos representen esa mayoría. 2. El segundo defecto recurrido consiste en que, de un elemento de 46,5575 metros cuadrados no pueden resultar dos elementos que suman 93,115 metros cuadrados. Y se revoca por la Dirección porque había sido inscrita una obra nueva de división de la finca en sentido horizontal, con la formación de dos plantas donde antes había una, y esas dos suman los metros necesarios. 3. Se confirma que «todo elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal ha de lindar necesariamente con un elemento común (rellano, caja de escaleras, hueco del ascensor), que le de acceso a la vía pública», requisito que falta en uno de los locales resultantes. 4. Y también que «la superficie de las entidades resultantes de la segregación son incorrectas, dado que la extensión del piso ha de ser contemplada de puertas adentro, sin comprender en ella los metros cuadrados correspondientes a los elementos comunes que le dan acceso a la vía pública» (como se dice en la descripción).

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/19/pdfs/BOE-A-2025-26078.pdf>

R. 16.09.2025. R. P. Madrid n.º 48 y R. 16.09.2025. R. P. Palma de Mallorca n.º 8.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS JUSTIFICADAS 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 sobre identidad de la finca, en dos casos:

-En la (2), por existir oposición fundada del ayuntamiento colindante, que alega invasión de la vía pública, conb detallado informe y con antecedentes en la cartografía catastral. Sin perjuicio de que los interesados soliciten la inscripción parcial de la georreferenciación respecto a un lindero no negado por el ayuntamiento y reconocido en cambio en una sentencia. (Según el escrito de recurso eso era lo que -En la (3), ante la oposición de un colindante, que entiende que se produce una invasión de su propiedad, lo que efectivamente se observa al superponer la base gráfica del promotor sobre la cartografía catastral; no es determinante el hecho de que físicamente la finca esté acotada por mojones, piquetas o vallados, «haría falta acreditar que estos han sido colocados con el consentimiento

de los colindantes». Además, con la inscripción de la representación gráfica solicitada, con la variación que se alega de uno de los linderos, pudieran encubrirse negocios traslativos que afectarían a una porción de terreno. Sin embargo, se revoca el segundo de los defectos señalados en la calificación registral, relativo a dudas de identidad de la finca con la parcela catastral.

Y en ambos casos, sin perjuicio de la posibilidad de someter a arbitraje o conciliación la controversia suscitada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/19/pdfs/BOE-A-2025-26079.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/19/pdfs/BOE-A-2025-26080.pdf>

R. 16.09.2025. R. P. El Puerto de Santa María n.º 4.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LOS ACTOS DE PARCELACIÓN ANTIGUOS NECESITAN UN TÍTULO HABILITANTE.**- Se pretende inscribir una escritura de segregación, justificando su antigüedad del año 1977 por la «exposición fáctica» y ortofotos. La jurisprudencia y la doctrina de la Dirección (ver la más reciente, R. 04.02.2025) han reconocido que «las divisiones o segregaciones sigan el régimen general que es el de cualquier obra o actuación ilegal frente a la que no puedan adoptarse medidas de restauración de la legalidad urbanística» (art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: inscripción sin licencia); pero con un título administrativo habilitante, que será el en que el órgano administrativo competente declare la improcedencia de conceder licencia al acto de segregación por haberse formalizado con anterioridad a la normativa vigente y haber transcurrido los plazos de restablecimiento de la legalidad».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/19/pdfs/BOE-A-2025-26081.pdf>

R. 17.09.2025. R. P. Orihuela n.º 2, R. 17.09.2025. R. P. Oliva y R. 17.09.2025. R. P. Barakaldo.- **ARRENDAMIENTO: DENEGACIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR PROHIBICIÓN ESTATUTARIA. PROPIEDAD HORIZONTAL: DENEGACIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR PROHIBICIÓN ESTATUTARIA.**- La Dirección confirma la denegación a una viviendas del número de registro de alquiler de corta duración, en aplicación del art. 9.2.5 RD. 1312/23.12.2024, y reiterando la doctrina de otras resoluciones anteriores. Las cláusulas estatutarias eran: (5) «Las viviendas habrán de destinarse exclusivamente a uso residencial. Queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad industrial, mercantil o profesional sin autorización de la comunidad de propietarios». (6) «Los departamentos se dedicarán única y exclusivamente a honesta vivienda y no se podrá ejercer en las mismas ninguna profesión u oficio». (7) «No podrán ser ejercidas dentro de una vivienda, bien por el propietario o bien por el ocupante, actividades comerciales, industriales, de hospedaje u hostelería, salvo acuerdo expreso de la junta de propietarios».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/19/pdfs/BOE-A-2025-26082.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/19/pdfs/BOE-A-2025-26083.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/19/pdfs/BOE-A-2025-26084.pdf>

R. 17.09.2025. R. P. L'Hospitalet de Llobregat n.º 1.- **HERENCIA: HERENCIA INTESTADA: EL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS ESTÁ CUBIERTA POR LA FE PÚBLICA NOTARIAL.**- Se trata de una escritura de herencia en la que, respecto de la herencia de un heredero fallecido, se reseña el acta de declaración de herederos. Según la calificación registral «no se acredita quiénes son los herederos aportando el acta del requerimiento inicial donde se incorpora la prueba documental y testifical [certificado de defunción del causante y certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad]». Pero dice la Dirección que la determinación de los herederos ab intestato resulta del desarrollo probatorio (documental y testifical) que conduce a la declaración de notoriedad, que está amparada por la fe notarial; «para desvirtuar el juicio de notoriedad emitido por el notario [...] hay que señalar y explicar, debida y motivadamente, en la calificación, qué falta, qué se ha omitido o qué se ha realizado o consignado incorrectamente en el acta final».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/19/pdfs/BOE-A-2025-26085.pdf>

R. 19.09.2025. R. P. Murcia n.º 7.- **COMPRAVENTA: ACREDITACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO POR TRANSFERENCIA INMEDIATA.**- En una escritura de compraventa, tras reseñar las cantidades pagadas y sus medios de pago, se dice que la restante cantidad se pagará «mediante transferencia bancaria vía OMF», especificándose las cuentas de cargo y abono y sus respectivos titulares. La calificación registral deniega la inscripción «por el defecto subsanable de no resultar determinado un plazo para el pago de parte del precio de la compraventa». Pero la Dirección concluye que «la obligación es pura, y no condicional o a término, [...] no se estipula por lo tanto, un plazo máximo para el pago del precio» (como dice la notaria recurrente, las obligaciones para las que no se ha señalado plazo, de conformidad con el art. 1113 C.c. serán exigibles desde luego». Ahora bien, también dice la Dirección que la redacción de la estipulación «no colma las exigencias de una buena redacción documental: [...] la práctica diaria constata la generalización del medio de pago por transferencia ordenada sin solución de continuidad al otorgamiento y autorización de la escritura, [...] y las no infrecuentes situaciones incoherentes, e incluso conflictivas que tal circunstancia genera; [...] la legislación proporciona suficientes mecanismos cautelares ínter partes para salvaguardar sus respectivos intereses, hasta que el pago por transferencia quede correctamente ultimado al recibirlo acreedor (condición suspensiva, cláusula salvo buen fin...)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/19/pdfs/BOE-A-2025-26087.pdf>

R. 19.09.2025. R. P. León n.º 1.- **PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO: VALIDEZ DE LA PRESENTACIÓN CON FIRMA ELECTRÓNICA.**- Dice la Dirección que «no cabe exigir la legitimación notarial o la ratificación ante el registrador de una instancia firmada electrónicamente y presentada a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores», como sí se exigiría si resultase algún error en la firma o en el sellado temporal del envío, o si la presentación se hiciera en soporte papel.

R. 19.09.2025. R. P. Ciudad Rodrigo.- **REFERENCIA CATASTRAL: DUDAS NO JUSTIFICADAS SOBRE CORRESPONDENCIA CON LA FINCA REGISTRAL.**- Se solicita la inscripción de una referencia catastral de determinada finca registral. El registrador emite calificación negativa por dudas de que la identificación catastral se refiera a esa finca, al no coincidir la superficie, los linderos y la titularidad catastral. Sin embargo, la Dirección revoca la nota de calificación, «por falta del juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, debidamente fundamentado, desde el punto de vista jurídico y objetivo, sin que ello suponga inscripción de la georreferenciación, sino reapertura del expediente, para que se aporte por todas las partes la documentación que sea necesaria, para que el registrador pueda determinar con carácter indubitado si existe, o no, un indicio de controversia que ha de resolverse por la vía del acuerdo o de resolución judicial».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/19/pdfs/BOE-A-2025-26089.pdf>

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

R. 25.08.2025. R. M. Pontevedra n.º 1.- **REGISTRO MERCANTIL: PRINCIPIO DE PRIORIDAD ENTRE TÍTULOS PRESENTADOS. RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PUEDE REFERIRSE A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. REGISTRO MERCANTIL: NO PUEDE PEDIRSE COPIA DE LAS ESCRITURAS PRESENTADAS.**- Se presenta en el Registro Mercantil una escritura otorgada en representación de una sociedad por su administrador inscrito; pero hay presentada otra otorgada en la misma fecha de la que resulta el cese de aquel administrador y la designación de uno nuevo. La Dirección confirma la calificación negativa de la primera según el principio de prioridad (arts. 10.1 y 11.3 RRM), que ha de tener en cuenta el registrador mercantil (arts. 18.2 C. de c. y 6 y 10 RRM), «sin perjuicio de que, caducado el asiento de presentación anterior de contenido incompatible, se pueda solicitar de nuevo la inscripción solicitada y obtener del Registro Mercantil una nueva calificación (art. 18 C. de c.)».

Sobre el recurso gubernativo y el asiento de presentación, la Dirección reitera también que «constituye exclusivamente el objeto de este expediente determinar si la calificación emitida por la registradora es o no conforme a Derecho sin que puedan analizarse en el mismo cualesquiera otras cuestiones planteadas por el escrito de recurso». Y que no puede pedirse al registrador copia de una escritura presentada, cuya expedición compete al notario autorizante o sucesor del protocolo en los términos de los arts. 222 y 224 RN.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/04/pdfs/BOE-A-2025-24658.pdf>

R. 17.09.2025. R. M. Central 3.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: DENEGACIÓN Y RESERVA DE DENOMINACIONES SOCIALES.**- La Dirección confirma la denegación de la reserva de denominación social a la expresión «### 2001, Sociedad Limitada###» y otras semejantes: «Puede afirmarse la identidad sustancial entre las denominaciones solicitadas y las previamente registradas (art. 408 RRM), sin que exista elemento diferenciador que justifique su individualidad. Y ello por aplicación directa de la previsión del art. 408.1 (identidad absoluta prescindiendo de la forma social), como por aplicación de su número 2 (identidad de palabras con orden modificado). Explica además la Dirección que el recurrente «desenfoca completamente la cuestión al hacer recaer toda su argumentación en la originalidad de determinada marca sin hacer alusión alguna a la denominación solicitada».

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/19/pdfs/BOE-A-2025-26086.pdf>

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

R. 25.08.2025. R. M. Pontevedra n.º 1.- **PRINCIPIO DE PRIORIDAD. DOCUMENTO PREVIO. INCOMPATIBILIDAD DE ESCRITURA CALIFICADA.**

SE CONFIRMA

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

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

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

Resolución igual Resolución DG 10 de marzo de 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/04/pdfs/BOE-A-2025-24658.pdf>

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

2.2. Propiedad

Resolución JUS/4366/2025, de 17 de septiembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por A. V. V., en representación de 9292, SL, contra la calificación del registrador de la propiedad de Barcelona núm. 1, que deniega la solicitud de asignación de número único de registro de arrendamientos de corta duración previsto en el Real decreto 1312/2024, en la modalidad de arrendamiento no turístico, por el defecto inenmendable de vulnerar los estatutos de la propiedad horizontal de la comunidad de propietarios donde se ubica la unidad de alojamiento

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9556/2122947.pdf>

Resolución JUS/4367/2025, de 16 de abril, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por R. G. C. G. en nombre propio y en representación de otros contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 15 de Barcelona que suspende la inscripción de la escritura pública de aceptación de herencia por sucesión de una finca a una sustitución de residuo

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9556/2122727.pdf>

Resolución JUS/4368/2025, de 19 de septiembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por A. V. V., en representación de 9292, SL, contra la calificación del registrador de la propiedad de Barcelona núm. 1, que deniega la solicitud de asignación de número único de registro de arrendamientos de corta duración previsto en el Real decreto 1312/2024, en la modalidad de arrendamiento no turístico, por el defecto inenmendable de vulnerar los estatutos de la propiedad horizontal de la comunidad de propietarios donde se ubica la unidad de alojamiento

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9556/2122885.pdf>

Resolución JUS/4369/2025, de 1 de agosto, relativa al recurso gubernativo interpuesto por S. G. M., M. G. C., S. G. C., I. G. C. y L. G. C. contra la calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona núm. 6 que suspende la inscripción de una escritura de aceptación y entrega de legados por parte de un coheredero sin la concurrencia del otro

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9556/2122877.pdf>

Resolución JUS/4370/2025, de 11 de noviembre, relativa al recurso interpuesto por I. F. F. contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad del Registro de la Propiedad de Arenys de Mar que deniega la asignación del número de identificador único de alquiler de corta duración para una vivienda que es utilizada como vivienda de uso turístico

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9556/2122721.pdf>

Resolución JUS/4371/2025, de 17 de septiembre, relativa al recurso gubernativo interpuesto por Asesoría y Gestión Negro, SLP, en representación de G. P. C., contra la calificación del registrador de la propiedad de Sant Boi de Llobregat que deniega la cancelación de una sustitución fideicomisaria solicitada en escritura pública otorgada para declarar su extinción por el defecto inenmendable de no contar con el consentimiento de los titulares registrales de la finca afectada

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9556/2122880.pdf>

R. 17.09.2025. R. P. Barcelona n.º 1.- **NRUA. LA PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DEL USO TURÍSTICO NO SE EXTIENDE AL ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA.**

SE REVOCA

La DGDEJM recuerda que la propiedad horizontal, cuando se trata de edificios situados en territorio catalán se rige exclusivamente por las normas del libro quinto del Código civil de Cataluña de conformidad con los artículos 14 del Estatuto de autonomía de 2006 y 10 en relación con el 16 del Código civil español, y no por la LPH.

Las actividades que el artículo estatutario prohíbe se concretan exclusivamente en las correspondientes a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, bed & breakfast, fonda, pensión, hotel, pero no se refieren al arrendamiento de pisos a estudiantes durante la temporada escolar (artículo 3.2 LAU en relación con el artículo 2 letra a y 4.2 letra a RD 1312). Por tanto, la solicitud se refiere a una actividad no prohibida por los estatutos que se limitan a prohibir el uso turístico.

NOTA. Cuestión procedimental.

La DGDEJM recuerda la conveniencia de que el recurso se envíe de forma inmediata, una vez presentado, sin perjuicio de completar con posterioridad el expediente en el marco de la necesidad en evitar todas aquellas circunstancias que puedan reducir el plazo de que dispone esta Dirección General para resolver el recurso.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9556/2122947.pdf>

R. 19.09.2025. R. P. Barcelona n.º 1.- **NRUA. LA PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DEL USO TURÍSTICO NO SE EXTIENDE AL ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA.**

SE REVOCA

La DGDEJM recuerda que la propiedad horizontal, cuando se trata de edificios situados en territorio catalán se rige exclusivamente por las normas del libro quinto del Código civil de Cataluña de conformidad con los artículos 14 del Estatuto de autonomía de 2006 y 10 en relación con el 16 del Código civil español, y no por la LPH.

Las actividades que el artículo estatutario prohíbe se concretan exclusivamente en las correspondientes a colegio, academia, hospedería, vivienda de uso turístico, bed & breakfast, fonda, pensión, hotel, pero no se refieren al arrendamiento de pisos a estudiantes durante la temporada escolar (artículo 3.2 LAU en relación con el artículo 2 letra a y 4.2 letra a RD 1312). Por tanto, la solicitud se refiere a una actividad no prohibida por los estatutos que se

limitan a prohibir el uso turístico.

NOTA. Cuestión procedimental.

La DGDEJM recuerda la conveniencia de que el recurso se envíe de forma inmediata, una vez presentado, sin perjuicio de completar con posterioridad el expediente en el marco de la necesidad en evitar todas aquellas circunstancias que puedan reducir el plazo de que dispone esta Dirección General para resolver el recurso.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9556/2122885.pdf>

R. 16.04.2025. R. P. Barcelona n.º 15.- **SUSTITUCIÓN PREVENTIVA DE RESIDUO.**

SE ESTIMA parcialmente el recurso

El fideicomiso de residuo y la sustitución preventiva de residuo son instituciones diferentes, de naturaleza también diferente y que se orientan asimismo a finalidades diferentes. En el presente supuesto se trata de una sustitución preventiva de residuo que se estableció en previsión de dos circunstancias que debían concurrir de forma conjunta: que el heredero originario no instituyera a la vez un heredero voluntario (que no se cumple) y que, no habiéndolo instituido y procediendo entonces la sustitución preventiva, esta se limita a los bienes adquiridos por el marido de los cuales no haya dispuesto en vida (porque los que hubiera dispuesto no forman parte de su patrimonio).

NOTA. Se desestima el recurso al porcentaje de participación o participaciones no adjudicadas de la finca objeto de recurso.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9556/2122727.pdf>

R. 01.08.2025. R. P. Barcelona n.º 6.- **SUCESIONES: ENTREGA DE LEGADO POR UN COHEREDERO SIN LA CONCURRENCIA DE OTRO.**

SE REVOCA

Se revoca la calificación que suspende la inscripción de la entrega de legados porque para la entrega del legado, es necesaria la concurrencia del otro heredero (artículo 427-22.3 del Código civil de Cataluña –CCC– y 81.c del Reglamento hipotecario –RH–), a menos que este haya renunciado a la herencia o todavía no la haya aceptado, de forma que puede, en este último supuesto y al amparo del artículo 411-9 del CCC, entregar el legado al único heredero aceptante y bajo su responsabilidad, supuesto que en el presente caso no se da.

En el presente supuesto y de acuerdo con el artículo 427.22.3 CCC, los legatarios para tomar posesión de los legados necesitan el consentimiento del heredero o herederos, que en el presente supuesto se da (NOTA), si bien solo con la concurrencia de uno de ellos; si bien los legados pueden reducirse por excesivos, en razón de la cuarta falcidia y por inoficiosidad, no resulta que la entrega de los legados efectuados solo por uno de los herederos haya perjudicado de forma alguna al otro heredero que no comparece en dicha entrega, y, en el supuesto de que fuera así, el heredero que también es legitimario (y tiene la facultad de pedir la reducción del legado) tendría un derecho de crédito contra el legatario afectado.

NOTA. De la lectura íntegra del testamento de la causante resulta claramente que hace una auténtica distribución o partición de bienes de la herencia a los hijos en usufructo (a la vez también herederos) y a sus nietos en nuda propiedad, y se distribuyen los bienes por estirpes. Y dicha orden establecida por la causante era clara y no deja margen en el cumplimiento de la entrega de legados, de manera que se convierte en un acto debido en el sentido que quien tiene que entregar la posesión de la nuda propiedad de las cinco fincas es precisamente quien tiene el usufructo.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9556/2122877.pdf>

R. 11.11.2025. R. P. Arenys de Mar.- **NRUA. LA PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE LAS CASAS DE HUÉSPEDES COMPRENDE EL ALQUILER TURÍSTICO.**

SE CONFIRMA

La DGDEJM recuerda que la propiedad horizontal, cuando se trata de edificios situados en territorio catalán se rige exclusivamente por las normas del libro quinto del Código civil de Cataluña de conformidad con los artículos 14 del Estatuto de autonomía de 2006 y 10 en relación con el 16 del Código civil español, y no por la LPH.

La prohibición estatutaria “casas de huéspedes” tiene que referirse también a los usos de arrendamiento para uso turístico, categoría legal posterior a la fecha de inscripción en el registro de la propiedad de los estatutos –el año 2004. La prohibición estatutaria es expresa y concreta y constituye una limitación convencional en el ejercicio de las facultades de los propietarios de la comunidad.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9556/2122721.pdf>

R. 17.09.2025. R. P. Sant Boi de Llobregat.- **CANCELACIÓN DE SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA.**

SE REVOCA

Procede cancelar la sustitución fideicomisaria sobre el dominio directo de la finca, revocándose el defecto relativo a que no se llevó el inventario para detraer la cuarta trebeliánica (no se acreditó su realización al inscribirse el censo en 1950 ni los documentos que se adjuntan ahora a la escritura enmiendan esta falta de aportación), porque de uno de los documentos complementarios, auto firme de 12 de marzo de 1971 sí que consta que los fiduciarios aportaron el inventario, el juez lo dio por bueno. Y en este punto tenemos que recordar que el registrador no puede entrar a calificar si el inventario tiene que ser otro, porque quien da la autorización para vender la finca como libre del gravamen es el juez, no el registrador.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9556/2122880.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. 1778/2025. 03.12.2025.- Sala de lo Civil.- **ADQUISICIONES A NO DOMINO. TERCERO HIPOTECARIO. ARTÍCULO 34 LH.** “En un caso de hipoteca constituida por quien ya no era propietaria de la finca hipotecada, pero continuaba figurando como tal en el Registro de la Propiedad, se plantea como cuestión jurídica la suficiencia de la consulta del Registro cuando el acreedor hipotecario, un profesional del tráfico económico, disponía de elementos fácticos que permitirían dudar racionalmente de la exactitud del Registro y de la verdadera titularidad de la finca hipotecada”. **CONCEPCIÓN <<ÉTICA>> DE LA BUENA FE** “La hipoteca constituida por la titular registral a favor del acreedor que es un tercero hipotecario, no es nula pese a que muy posteriormente se declare que no era propietaria”. El Tribunal Supremo estima el recurso de casación de la compradora del bien que no inscribió y concluye, partiendo del artículo 34 LH, que el Banco (tercero) no observó una diligencia adecuada al caso y que le resultaba exigible.

www.poderjudicial.es

- S.T.S. 1761/2025. 02.12.2025.- Sala de lo Civil.- **DERECHO A LA PRODUCCIÓN Y CREACIÓN LITERARIA Y ARTÍSTICA Y DERECHO A LA INTIMIDAD, AL HONOR Y A LA PROPIA IMAGEN. CONFLICTO ENTRE AMBOS DERECHOS. LÍMITE AL EJERCICIO DEL DERECHO A LA CREACIÓN Y PRODUCCIÓN LITERARIA Y ARTÍSTICA, TAMBIÉN CONSTITUCIONALMENTE PROTEGIDOS.** Las obras audiovisuales o literarias basadas en hechos reales presentan una especial problemática. La reconocibilidad del demandante por el espectador en el personaje de la serie...no ofrece dudas. El demandante es un personaje público, pues ha sido condenado a elevadas penas de prisión por su participación destacada en actividades de tráfico de drogas, por lo que no puede considerarse que constituya una intromisión ilegítima en el derecho al honor ni en su reputación. La serie televisiva no es un documental. Es una obra de ficción, pero basada en hechos y personajes reales, que son dramatizados siguiendo pautas cinematográficas. En esta dramatización, sobre esa base de hechos y personajes reales, los autores de la obra audiovisual utilizan licencias creativas, entre las que se hallan las de recrear la supuesta vida privada de los personajes, incluidas las relaciones íntimas de pareja. Cuando la obra de ficción recrea la vida privada de una persona suficientemente identificada, ya no puede predicarse la inmunidad jurídica del creador siempre y en todo caso. A efectos de la intromisión referida, deben ponderarse las circunstancias concurrentes en cada caso, como el grado de intensidad o detalle con que se representan las conductas íntimas; la función que las escenas desempeñan en el conjunto de la narrativa; la duración y prominencia de las secuencias. “...La cuestión no se centra por tanto en la identificación, indiscutible, de dicho personaje con el demandante, sino en si las escenas íntimas representadas por actores atribuyen de manera verosímil aspectos de su vida sexual y, en consecuencia, si esa atribución afecta de forma grave su derecho a la intimidad. Las escenas cuestionadas muestran conductas íntimas propias de una relación de pareja, pero su carácter no es especialmente explícito. Incluso la más intensa es extremadamente breve, ni se configura como elementos definitorios del protagonista. la eventual afectación a su intimidad carece de la gravedad necesaria para prevalecer sobre la libertad de creación artística de los demandados.

www.poderjudicial.es

- S.T.S. 1713/2025. 26.11.2025.- Sala de lo Civil.- **PACTOS PARASOCIALES.** Pacto entre socios: Límites respecto de las mayorías reforzadas para la adopción de acuerdos en junta general. Obligación de ciertos socios de permanencia y vinculación exclusiva con la sociedad mientras que otro socio siga teniendo dicha condición. "Es válida la cláusula del pacto de socios (como lo es también en estatutos) de incremento o refuerzo de las mayorías necesarias para la adopción de determinados acuerdos en la junta general de socios", pues no impone la unanimidad. "La obligación de vinculación y desempeño de funciones ejecutivas o laborales no es una obligación perpetua o indefinida temporalmente, sino que su duración está acotada a la misma vigencia del pacto parasocial con respecto a cada socio: mientras siga siendo socio. Así pues, aunque la duración limitada de la obligación no esté determinada inicialmente, sí resulta determinable (como indica la sentencia de esta sala n.º 120/2020, de 20 de febrero). En consecuencia, el día en que los señores...dejen de ser socios de la compañía...se extingue su obligación de vinculación y desempeño de funciones ejecutivas o laborales en la misma.

www.poderjudicial.es