

CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO -CONSEJERO:
Juan José Jurado

DIRECTOR:
Santiago Molina Illescas
Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores

CONSEJEROS:

Ana M^{ra} del Valle Hernández, Registradora de la Propiedad y Mercantil
José Ángel García-Valdecasas Butrán, 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

Basilio Aguirre Fernández, 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 LXI • Núm. 146 (3^a Época) • FEBRERO DE 2026

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

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

IV. NORMAS

NOVEDADES LEGISLATIVAS. *(Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores)*

B.O.E

Cortes Generales.

Jefatura del Estado.

Banco de España.

Ministerio de Hacienda.

Tribunal Constitucional.

Ministerio de Trabajo y Economía Social.

Otros Entes.

Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes.

CC.AA

Andalucía

Principado de Asturias

Canarias

Cataluña

Comunidad Foral de Navarra

País Vasco

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad

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

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

1.3. Bienes muebles. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

1.3. Bienes Muebles. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*

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

1.6. Mercantil

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

7. Resumen mensual de jurisprudencia. *(Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores)*

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

2. Noticias de la Unión Europea. Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

Resolución de 2 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca concurso ordinario n.º 323, para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3106.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

Resolución de 2 de febrero de 2026, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Gestión Adecuada de Conflictos, del Departamento de Justicia y Calidad Democrática, por la que se convoca concurso ordinario n.º 323, para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3116.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

Resolución de 4 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convocan oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/13/pdfs/BOE-A-2026-3316.pdf>

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

ALCANCE DE LA GRATUIDAD DEL SERVICIO PRESTADO POR LOS REGISTROS A LOS ENTES PÚBLICOS TRAS LA SENTENCIA DEL TS DE 5 DE FEBRERO DE 2026.

(Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Tercera, núm. 113/2026 de 5 de febrero de 2026).

www.poderjudicial.es



[Estudios y colaboraciones febrero 2026.pdf](#)

IV. NORMAS

NOVEDADES LEGISLATIVAS. *(Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores)*

NOVEDADES LEGISLATIVAS - FEBRERO 2026.

ESTATAL:

-RDL 2/2026, 3 de febrero de medidas urgentes

El BOE del 4 de febrero publica el Real Decreto-ley 2/2026, de 3 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, en materia tributaria y relativas a los recursos de los sistemas de financiación territorial, que entrará en vigor el 5 de febrero (DF 4ª).

- Medidas en materia de vivienda:

Se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2026 la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional y la suspensión procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 LEC y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal (esto es, en los que se sustancie el lanzamiento de la vivienda habitual de aquellas personas que la estén habitando sin ningún título habilitante para ello).

- Suspensión de causa de disolución por pérdidas:

La disposición adicional primera mantiene la suspensión de la causa de disolución por pérdidas ya acordada

previamente respecto del COVID-19, de forma que, para el ejercicio 2026 no se considerarán las pérdidas empresariales sufridas en los años 2020 y 2021 a los efectos de la causa de disolución prevista en el artículo 363.1.e) TRLSC.

-Derogación del RDL 16/2025 y RDL 2/2026 de medidas urgentes

El 5 de febrero, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 86.2 de la Constitución, el BO del Congreso publica el acuerdo de derogación de **Real Decreto-ley 16/2025 , que fue sometido a debate y votación de totalidad por el Congreso de los Diputados .**



Novedades legislativas febrero 2026.pdf

B.O.E

Cortes Generales.

Medidas urgentes

Resolución de 26 de febrero de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 1/2026, de 27 de enero, de ayudas a las víctimas de los accidentes ferroviarios de Adamuz (Córdoba) y Gélida (Barcelona).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4666.pdf>

Resolución de 26 de febrero de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 2/2026, de 3 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, en materia tributaria y relativas a los recursos de los sistemas de financiación territorial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4667.pdf>

Resolución de 26 de febrero de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 3/2026, de 3 de febrero, para la revalorización de las pensiones públicas y otras medidas urgentes en materia de Seguridad Social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4668.pdf>

Resolución de 26 de febrero de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 4/2026, de 10 de febrero, por el que se garantiza la accesibilidad equitativa a bienes y servicios en situaciones de emergencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4669.pdf>

Jefatura del Estado.

Medidas urgentes

Real Decreto-ley 2/2026, de 3 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, en materia tributaria y relativas a los recursos de los sistemas de financiación territorial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/04/pdfs/BOE-A-2026-2547.pdf>

Real Decreto-ley 3/2026, de 3 de febrero, para la revalorización de las pensiones públicas y otras medidas urgentes en materia de Seguridad Social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/04/pdfs/BOE-A-2026-2548.pdf>

Real Decreto-ley 4/2026, de 10 de febrero, por el que se garantiza la accesibilidad equitativa a bienes y servicios en situaciones de emergencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3084.pdf>

Banco de España.

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 2 de febrero de 2026, 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/2026/02/03/pdfs/BOE-A-2026-2546.pdf>

Resolución de 3 de febrero de 2026, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/04/pdfs/BOE-A-2026-2614.pdf>

Resolución de 18 de febrero de 2026, 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/2026/02/19/pdfs/BOE-A-2026-3893.pdf>

Ministerio de Hacienda.

Números de identificación fiscal

Resolución de 27 de enero de 2026, 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/2026/02/02/pdfs/BOE-A-2026-2401.pdf>

Resolución de 27 de enero de 2026, 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/2026/02/02/pdfs/BOE-A-2026-2402.pdf>

Resolución de 9 de febrero de 2026, 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/2026/02/13/pdfs/BOE-A-2026-3350.pdf>

Resolución de 9 de febrero de 2026, 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/2026/02/13/pdfs/BOE-A-2026-3351.pdf>

Resolución de 17 de febrero de 2026, 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/2026/02/20/pdfs/BOE-A-2026-3956.pdf>

Resolución de 17 de febrero de 2026, 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/2026/02/20/pdfs/BOE-A-2026-3957.pdf>

Información tributaria

Orden HAC/132/2026, de 24 de febrero, por la que se aprueba la relación de valores negociados en centros de negociación, con su valor de negociación medio correspondiente al cuarto trimestre de 2025, a efectos de la declaración del Impuesto sobre el Patrimonio del año 2025 y de la declaración informativa anual acerca de valores, seguros y rentas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4521.pdf>

Tribunal Constitucional.

Sentencias

Sala Segunda. Sentencia 1/2026, de 12 de enero de 2026. Recurso de amparo 7493-2023. Promovido por don Alberto Mengual Vallecillo en relación con la sentencia de la Sala de lo Militar del Tribunal Supremo que anuló la sentencia absolutoria previamente dictada por el Tribunal Militar Territorial Primero en causa por delito continuado contra el patrimonio militar. Vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva y a la presunción de inocencia: revocación de la sentencia absolutoria basada en una discrepancia en la valoración de la prueba que supone una extralimitación de las facultades del tribunal de casación (STC 72/2024).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/14/pdfs/BOE-A-2026-3475.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 2/2026, de 12 de enero de 2026. Recurso de amparo 20-2024. Promovido por don Rigert Vercani respecto de los autos dictados por la Audiencia Provincial de Málaga y un juzgado de lo penal de su capital en ejecución de sentencia. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva en relación con el derecho a la

libertad personal: STC 32/2022 (revocación de la suspensión de la pena de prisión, al no haberse satisfecho la responsabilidad civil, que no satisface las exigencias constitucionales de motivación reforzada).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/14/pdfs/BOE-A-2026-3476.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 3/2026, de 12 de enero de 2026. Recurso de amparo 5817-2024. Promovido por doña Marta Bernardo Llorente, diputada y portavoz adjunta del Grupo Parlamentario Socialista en la Asamblea de Madrid en relación con los acuerdos de la mesa de la Cámara que inadmitieron a trámite cinco preguntas dirigidas al Consejo de Gobierno para su respuesta oral en el Pleno. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas, en relación con el derecho de los ciudadanos a participar en los asuntos públicos por medio de sus representantes: inadmisión inmotivada de preguntas relativas al cumplimiento del código ético de los altos cargos de la administración de la Comunidad de Madrid y al comportamiento público del jefe de Gabinete de la presidenta autonómica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/14/pdfs/BOE-A-2026-3477.pdf>

Pleno. Sentencia 4/2026, de 14 de enero de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 7079-2022. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Vox en el Congreso en relación con diversos preceptos del Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, de medidas de sostenibilidad económica en el ámbito del transporte, en materia de becas y ayudas al estudio, así como de medidas de ahorro, eficiencia energética y de reducción de la dependencia energética del gas natural. Límites de los decretos leyes: desistimiento y pérdida parcial de objeto del recurso; justificación del presupuesto habilitante, existencia de conexión de sentido en el precepto que establece el carácter obligatorio de las directrices operativas que puedan adoptarse en situaciones de emergencia de salud pública de importancia internacional. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/14/pdfs/BOE-A-2026-3478.pdf>

Pleno. Sentencia 5/2026, de 14 de enero de 2026. Recurso de amparo 5441-2024. Promovido por el Grupo Parlamentario Más Madrid de la Asamblea de Madrid, doña Manuela Bergerot Uncal y otros respecto de los acuerdos de la mesa de la Cámara que inadmitieron a trámite diversas iniciativas parlamentarias. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas, en relación con el derecho de los ciudadanos a participar en los asuntos públicos por medio de sus representantes: inadmisión de las iniciativas fundada en un juicio sobre su oportunidad que no le compete formular a la mesa de la Asamblea. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/14/pdfs/BOE-A-2026-3479.pdf>

Pleno. Sentencia 6/2026, de 15 de enero de 2026. Recurso de amparo 7432-2023. Promovido por don Eduardo Esteban Rincón en relación con la sentencia de la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo que anuló el Real Decreto 417/2022, de 31 de mayo, por el que se le promueve a la categoría de fiscal de sala y se le nombra fiscal de sala de la Fiscalía de Sala de Menores de la Fiscalía General del Estado. Vulneración del derecho de acceso a las funciones públicas: resolución judicial que hace de la especialización en Derecho de menores el único mérito determinante de la adjudicación de la plaza (STC 138/2000). Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/14/pdfs/BOE-A-2026-3480.pdf>

Pleno. Sentencia 7/2026, de 15 de enero de 2026. Recurso de amparo 7433-2023. Promovido por don Eduardo Esteban Rincón en relación con la sentencia de la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo que anuló el Real Decreto 417/2022, de 31 de mayo, por el que se le promueve a la categoría de fiscal de sala y se le nombra fiscal de sala de la Fiscalía de Sala de Menores de la Fiscalía General del Estado. Vulneración del derecho de acceso a las funciones públicas: resolución judicial que hace de la especialización en Derecho de menores el único mérito determinante de la adjudicación de la plaza (STC 138/2000). Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/14/pdfs/BOE-A-2026-3481.pdf>

Ministerio de Trabajo y Economía Social.

Salario mínimo interprofesional

Real Decreto 126/2026, de 18 de febrero, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/19/pdfs/BOE-A-2026-3815.pdf>

Otros Entes.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

Presupuestos

Corrección de errores de la Ley 8/2025, de 22 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/09/pdfs/BOE-A-2026-2887.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Presupuestos

Ley del Principado de Asturias 5/2025, de 31 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/09/pdfs/BOE-A-2026-2888.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Notarías

Resolución de 6 de febrero de 2026, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Gestión Adecuada de Conflictos, del Departamento de Justicia y Calidad Democrática, por la que se corrigen errores en la de 19 de enero de 2026, por la que se convoca concurso para la provisión de notarías vacantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/09/pdfs/BOE-A-2026-2944.pdf>

Función pública

Ley 1/2026, de 4 de febrero, de modificación del texto único de la Ley de la función pública de la Administración de la Generalitat de Catalunya aprobado por el Decreto Legislativo 1/1997.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/20/pdfs/BOE-A-2026-3909.pdf>

COMUNIDAD DE MADRID

Hacienda

Ley 5/2025, de 23 de diciembre, de Hacienda de la Comunidad de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/12/pdfs/BOE-A-2026-3217.pdf>

Presupuestos

Ley 6/2025, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/12/pdfs/BOE-A-2026-3218.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

Presupuestos

Ley 4/2025, de 23 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/14/pdfs/BOE-A-2026-3384.pdf>

Medidas fiscales y administrativas

Ley 5/2025, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/14/pdfs/BOE-A-2026-3385.pdf>

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Medidas tributarias

Ley Foral 17/2025, de 22 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/20/pdfs/BOE-A-2026-3910.pdf>

Haciendas Locales

Ley Foral 1/2026, de 13 de febrero, de modificación de la Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4524.pdf>

Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes.

Situaciones

Resolución de 21 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de A Coruña don Francisco Manuel Ordoñez Armán.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/04/pdfs/BOE-A-2026-2564.pdf>

Resolución de 9 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Teulada don Víctor Ortega Álvarez.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/17/pdfs/BOE-A-2026-3643.pdf>

Resolución de 10 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara en situación de excedencia voluntaria al notario de Santander don Víctor Fuentes Arjona.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/17/pdfs/BOE-A-2026-3644.pdf>

Resolución de 10 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Moncada don Jaime Alberto Pi Soriano.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/17/pdfs/BOE-A-2026-3645.pdf>

Resolución de 16 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Inca don Sebastián José Antich Verdura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/25/pdfs/BOE-A-2026-4287.pdf>

Bienes muebles. Financiación

Resolución de 29 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de un vehículo, con letras de identificación «F-FC-A», y sus anexos, para ser utilizado por FCE Bank plc, Sucursal en España.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3172.pdf>

Fundaciones. Reglamento

Real Decreto 125/2026, de 18 de febrero, por el que se modifica el Reglamento de fundaciones de competencia estatal, aprobado por el Real Decreto 1337/2005, de 11 de noviembre, en relación con el Consejo Superior de Fundaciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/25/pdfs/BOE-A-2026-4279.pdf>

Documentación desclasificada

Orden PJC/125/2026, de 24 de febrero, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 24 de febrero de 2026, por el que se desclasifica documentación relativa al intento de golpe de Estado de 23 de febrero de 1981.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/25/pdfs/BOE-A-2026-4351.pdf>

CC.AA

Andalucía

Consejería de Sanidad, Presidencia y Emergencias

Decreto-ley 1/2026, de 25 de febrero, por el que se adoptan con carácter urgente medidas de apoyo fiscal por los daños producidos por el impacto de borrascas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y por el que se aprueban medidas extraordinarias para paliar sus efectos sobre el potencial productivo agrario y ganadero, en infraestructuras hidráulicas y del dominio público hidráulico.

https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2026/38/c02/BOJA26-203802-00019-2764-01_00333986.pdf

Principado de Asturias

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, RETO DEMOGRÁFICO, IGUALDAD Y TURISMO

Decreto 4/2026, de 2 febrero, de primera modificación del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico. [Cód. 2026-01087]

<https://miprincipado.asturias.es/bopa/2026/02/11/2026-01087.pdf>

Canarias

Agencia Tributaria Canaria

614 RESOLUCIÓN de 11 de febrero de 2026, de la Directora, por la que se aprueban los criterios generales que informan el Plan de Control Tributario del ejercicio 2026.

<https://www.gobiernodecanarias.org/boc/2026/037/614.html>

Cataluña

Departamento de Justicia y Calidad Democrática

Corrección de erratas en la Resolución JUS/131/2026, de 19 de enero, por la que se anuncia concurso para la provisión de notarías vacantes (DOGC núm. 9590, de 26.1.2026, y BOE núm. 23, de 26.1.2026)

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=1036155&type=01&language=es_ES

Departamento de Justicia y Calidad Democrática

Resolución JUS/283/2026, de 2 de febrero, por la que se convoca el concurso ordinario núm. 323 para proveer registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles vacantes

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=1036416&type=01&language=es_ES

Comunidad Foral de Navarra

Comunidad Foral de Navarra

ORDEN FORAL 6/2026, de 22 de enero, del consejero de Economía y Hacienda, por la que se aprueban los precios medios de venta de vehículos y de embarcaciones usados, aplicables en la gestión de los impuestos sobre sucesiones y donaciones, sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y especial sobre determinados medios de transporte.

<https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2026/37/0>

País Vasco

JUNTAS GENERALES DE GIPUZKOA

RESOLUCIÓN de 4 de febrero de 2026, del presidente de las Juntas Generales de Gipuzkoa, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Decreto Foral-norma 1/2025, de 23 de diciembre, por el que se aprueban determinadas modificaciones tributarias para el año 2025.

<https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2026/02/2600587a.shtml>

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad

Resolución de 13 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Almería n.º 3 a inscribir una escritura de segregación de finca rústica procedente del extinto Instituto Andaluz de Reforma Agraria, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir oposición de colindantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/05/pdfs/BOE-A-2026-2692.pdf>

Resolución de 16 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 42 a inscribir una sentencia declarativa del dominio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/05/pdfs/BOE-A-2026-2693.pdf>

Resolución de 13 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 2 en la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2787.pdf>

Resolución de 13 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Bartolomé de Tirajana n.º 1 a practicar el asiento de presentación de un documento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2788.pdf>

Resolución de 13 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Almoradí a inscribir una escritura de rectificación de cabida, previa tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse recibido alegaciones por parte de titulares colindantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2789.pdf>

Resolución de 13 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Benalmádena n.º 2 por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2790.pdf>

Resolución de 13 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 10 a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2791.pdf>

Resolución de 13 de octubre 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 Arona por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2792.pdf>

Resolución de 13 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de El Prat de Llobregat, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación de una documentación presentada referente a la falta de licencia de habitabilidad de unos bajo cubiertas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2793.pdf>

Resolución de 15 de octubre 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 Tías de una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2796.pdf>

Resolución de 15 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad de Sanlúcar de Barrameda relativo a un mandamiento judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2797.pdf>

Resolución de 15 de octubre 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 Marbella n.º 3 a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2798.pdf>

Resolución de 15 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por el registrador de la propiedad de Málaga n.º 10, por la que se deniega la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, respecto de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2799.pdf>

Resolución de 16 de octubre 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 Cornellà de Llobregat, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia en la que se inventaría una mitad indivisa de una finca como privativa de la causante, cuando en el Registro de la Propiedad consta inscrita como ganancial con su consorte, solicitando los herederos de la causante la rectificación del asiento registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2801.pdf>

Resolución de 16 de octubre 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 San Vicente del Raspeig, por la que se deniega la práctica de anotación preventiva de denuncia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2802.pdf>

Resolución de 16 de octubre 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 Dos Hermanas n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una sentencia recaída en procedimiento declarativo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2803.pdf>

Resolución de 17 de octubre 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 Bilbao n.º 7 a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/09/pdfs/BOE-A-2026-2954.pdf>

Resolución de 17 de octubre 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 Eivissa n.º 2, suspendiendo la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3178.pdf>

Resolución de 17 de octubre 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 de la solicitud de asignación de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3179.pdf>

Resolución de 17 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Piedrahíta a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa en base a las alegaciones formuladas por los colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria y por advertir dudas de identidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3180.pdf>

Resolución de 17 de octubre 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 interina de Benalmádena n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «no se permitirá el arrendamiento o uso de viviendas o locales para alojamientos turísticos».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3181.pdf>

Resolución de 17 de octubre 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 interina de Benalmádena n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «no se permitirá el arrendamiento o uso de viviendas o locales para alojamientos turísticos».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3182.pdf>

Resolución de 17 de octubre 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 interina de Benalmádena n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «no podrá ejercerse ningún comercio en ninguna parte del inmueble, que no sean las partes que han sido especialmente concebidas, con vistas a permitir una actividad comercial definida».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3183.pdf>

Resolución de 17 de octubre 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 San Javier n.º 1, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración de una finca registral por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «las viviendas sólo podrán ser destinadas a casa habitación de sus usuarios y nunca podrán establecerse en ellas clínicas, hospederías, industrias y comercios, salvo que previamente conceda autorización para ello la Junta General por mayoría de votos».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3184.pdf>

Resolución de 17 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 9, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por remitirse los estatutos de la propiedad horizontal a las limitaciones previstas en la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de «viviendas de renta limitada», que exigen que las viviendas se destinen exclusivamente a domicilio permanente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3185.pdf>

Resolución de 17 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 9, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por remitirse los estatutos de la propiedad horizontal a las limitaciones previstas en la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de «viviendas de renta limitada», que exigen que las viviendas se destinen exclusivamente a domicilio permanente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3186.pdf>

Resolución de 17 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 9, por la que se suspende la

asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por remitirse los estatutos de la propiedad horizontal a las limitaciones previstas en la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de «viviendas de renta limitada», que exigen que las viviendas se destinen exclusivamente a domicilio permanente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3187.pdf>

Resolución de 17 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 9, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por remitirse los estatutos de la propiedad horizontal a las limitaciones previstas en la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de «viviendas de renta limitada», que exigen que las viviendas se destinen exclusivamente a domicilio permanente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3188.pdf>

Resolución de 17 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 9, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «las viviendas o locales de que consta el edificio se destinarán a hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión, consultorio o clínica para hospitalizar o industrias perjudiciales a la higiene o depósito de materias que entrañe peligro para la seguridad de la finca, ni a fines vedados por la moral o la Ley».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3189.pdf>

Resolución de 17 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico de una finca registral por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «las viviendas del edificio, únicamente podrán ser destinadas a dicho fin».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3772.pdf>

Resolución de 17 de octubre 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 único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «asimismo las fincas procedentes de esta división horizontal no podrán dedicarse a almacén de sustancias explosivas, corrosivas o inflamables, ni ejercer en ellos industrias, comercios, escuelas, academias, ni en modo alguno cambiar su destino de vivienda a locales comerciales».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3773.pdf>

Resolución de 20 de octubre 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 Vera de solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3774.pdf>

Resolución de 20 de octubre 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 Vera de solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración a una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3775.pdf>

Resolución de 20 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Castro-Urdiales a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3776.pdf>

Resolución de 20 de octubre 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 Marbella n.º 3, por la que suspende la asignación de número de registro de alquiler turístico para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3777.pdf>

Resolución de 20 de octubre 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 Marbella n.º 3, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3778.pdf>

Resolución de 20 de octubre 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 Vigo n.º 4, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «queda totalmente prohibido establecer en los apartamentos sedes y oficinas en que desarrollen su actividad partidos políticos y organizaciones sindicales, así como la realización en toda clase de actividades profesionales que pudieran resultar molestas, insalubres o peligrosas para la comunidad».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3780.pdf>

Resolución de 20 de octubre 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 Zaragoza n.º 11, por la que se deniega la solicitud por instancia privada de la cancelación de un derecho de usufructo vitalicio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3781.pdf>

Resolución de 21 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 12, por la que se suspende la inscripción de un derecho de uso sobre la vivienda habitual en virtud de sentencia judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3782.pdf>

Resolución de 21 de octubre 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 San Lorenzo de El Escorial n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico para una habitación integrante de una finca registral por no aportarse resolución de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3783.pdf>

Resolución de 21 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por el registrador de la propiedad accidental de Barcelona n.º 14, por la que deniega la inscripción de una escritura de hipoteca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3786.pdf>

Resolución de 6 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se corrigen errores en la de 6 de octubre de 2025, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Puerto de la Cruz, por la que se suspende la inscripción del dominio de una finca, por adjudicación de herencia por falta de título hábil para inscribir una cuarta parte indivisa, inscrita a nombre de persona distinta, por incumplimiento del principio hipotecario del tracto sucesivo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/21/pdfs/BOE-A-2026-4046.pdf>

Resolución de 22 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Almería n.º 2, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico de una finca registral por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que se prohíbe especialmente «dar a los pisos destino distinto del de vivienda o ejercicio de una actividad profesional».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4158.pdf>

Resolución de 22 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación realizada por el registrador de la propiedad de San Cristóbal de La Laguna n.º 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que en un procedimiento administrativo de expropiación forzosa con solicitud de inmatriculación de una finca en favor del Cabildo Insular de Tenerife suspende la inscripción del acta de ocupación y pago por el defecto subsanable consistente en la no constancia del número de identificación fiscal o número de identificación de extranjero de todos los intervinientes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4159.pdf>

Resolución de 22 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación del registrador de la propiedad de Avilés n.º 2 a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca por existir oposición de una Administración Pública basada en la existencia de un expediente de investigación de bienes que puede afectar a un camino público.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4160.pdf>

Resolución de 22 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de El Campello, a la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4161.pdf>

Resolución de 22 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pontevedra n.º 1 a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4162.pdf>

Resolución de 22 de octubre 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 Calafell, a inscribir una certificación de adjudicación dictada por la Tesorería General de la Seguridad Social en un procedimiento de apremio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4163.pdf>

Resolución de 22 de octubre 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 Madrid n.º 4, a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4164.pdf>

Resolución de 22 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 2, 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 «se prohíbe especialmente a cada propietario, instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4165.pdf>

Resolución de 22 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 2, 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 «se prohíbe especialmente a cada propietario, instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4166.pdf>

Resolución de 22 de octubre 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 interina de Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la prohibición expresa de la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4167.pdf>

Resolución de 22 de octubre 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 Gijón n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración de uso turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal «los pisos se destinarán a viviendas u oficinas del titular y no podrán instalarse en ellas hospederías ni servicios o industrias que perjudiquen a la Comunidad, a la seguridad de la finca o afecten a la moral y a las buenas costumbres».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4168.pdf>

Resolución de 22 de octubre 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 Zaragoza n.º 2, por la que se deniega la inscripción de tres fincas que fueron incluidas en un convenio regulador de pactos familiares, por razón de divorcio, y que habían sido adquiridas previamente al matrimonio en pro indiviso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4169.pdf>

Resolución de 22 de octubre 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 Torre vieja n.º 2, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler de uso turístico para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4170.pdf>

Resolución de 23 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa, en ejercicio de un derecho de opción, por haberse tomado con anterioridad a la escritura de compraventa sendas anotaciones de prohibición de disponer a favor de la Agencia Tributaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4171.pdf>

Resolución de 23 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa realizada por el registrador de la propiedad de Boadilla del Monte, relativo a un mandamiento remitido desde la Audiencia Nacional.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4172.pdf>

Resolución de 23 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Calp, a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4173.pdf>

Resolución de 23 de octubre 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 Armilla, a practicar el asiento de presentación de una instancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4174.pdf>

Resolución de 23 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4176.pdf>

Resolución de 23 de octubre 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 Igualada n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial de sobreseimiento de procedimiento de ejecución hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4177.pdf>

Resolución de 24 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación del asiento de presentación del registrador de la propiedad de Villajoyosa n.º 2, en relación de la solicitud de asignación del número de registro de alquiler de corta duración, por no hallarse la finca situada en la demarcación territorial de dicho registro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4178.pdf>

Resolución de 24 de octubre 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 Noia a practicar asiento de presentación de una instancia privada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4179.pdf>

Resolución de 24 de octubre 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 Alcalá de Henares n.º 4, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler de corta duración no turístico para cuatro habitaciones por disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «queda, pues, prohibido el ejercicio de cualquier actividad industrial, así como las de carácter mercantil o artística en cuanto comporten apertura de oficina, despachos o centros que lleven consigo la presencia de empleados, afluencia de público, clientes, huéspedes, pacientes, alumnos».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4180.pdf>

Resolución de 24 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 37, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4181.pdf>

Resolución de 24 de octubre 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 Bilbao n.º 8, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «está prohibido el ejercicio de la actividad de pisos y apartamentos turísticos en todas las viviendas de la comunidad».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4182.pdf>

Resolución de 27 de octubre 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 Lepe de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4184.pdf>

Resolución de 27 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Zaragoza n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4185.pdf>

Resolución de 27 de octubre 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 Archidona a inscribir la representación gráfica georreferenciada catastral de una finca por advertir dudas de identidad, sin tramitarse el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4186.pdf>

Resolución de 27 de octubre 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 Benalmádena n.º 2 a la asignación de número de

registro de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4187.pdf>

Resolución de 27 de octubre 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 Marbella n.º 3 a la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4188.pdf>

Resolución de 27 de octubre 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 interina de Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la prohibición expresa de la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4189.pdf>

Resolución de 27 de octubre 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 Estepona n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal la prohibición expresa de ejercer en las viviendas «cualquier clase de negocio».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4190.pdf>

Resolución de 27 de octubre 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 Ávila n.º 1, por la que se suspende la rectificación de superficie de finca expropiada y resultante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4191.pdf>

Resolución de 27 de octubre 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 Algeciras n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación y compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4192.pdf>

Resolución de 28 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra el acuerdo de suspensión de la calificación de una solicitud de asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico del registrador de la propiedad de Motril n.º 1, por constar presentada con anterioridad una escritura de elevación a público de los acuerdos de la comunidad de propietarios por la que se modifican sus estatutos para limitar el alquiler turístico o vacacional, la cual fue calificada negativamente y su asiento de presentación prorrogado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4195.pdf>

Resolución de 28 de octubre 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 Arzúa, por la que se suspende la inmatriculación de la mitad indivisa de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4196.pdf>

Resolución de 28 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en el Registro el uso de la finca como «local» y por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4197.pdf>

Resolución de 28 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación desfavorable emitida por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27 de una instancia de solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4198.pdf>

Resolución de 29 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad accidental de Madrid n.º 48 a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4460.pdf>

Resolución de 29 de octubre 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 Madrid n.º 24 a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4461.pdf>

Resolución de 5 de noviembre 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 Inca n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4462.pdf>

Resolución de 5 de noviembre 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 Zaragoza n.º 4, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4463.pdf>

Resolución de 5 de noviembre 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 Tavernes de la Valligna, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4464.pdf>

Resolución de 5 de noviembre 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 Vélez-Málaga n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4465.pdf>

Resolución de 6 de noviembre 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 Inca n.º 1, por la que se deniega la oposición a la subsanación de un error de concepto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4466.pdf>

Resolución de 6 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 30, por la que suspende la inscripción de una escritura sujeta a condición suspensiva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4467.pdf>

Resolución de 7 de noviembre 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 Alcoy, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4468.pdf>

Resolución de 7 de noviembre 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 Barcelona n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración para una finca en su modalidad de arrendamiento turístico y no turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4469.pdf>

Resolución de 7 de noviembre 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 Barcelona n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración para una finca en su modalidad de arrendamiento turístico y no turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4470.pdf>

Resolución de 7 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por aparecer inscrita a favor de persona distinta del solicitante, sin que resulte de la documentación aportada que el solicitante ostente la representación de dicho titular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4471.pdf>

Resolución de 7 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 7, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por aparecer inscrita a favor de persona distinta del solicitante, sin que se aporte autorización firmada digitalmente por el titular registral de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4472.pdf>

Resolución de 7 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 7, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por aparecer inscrita a favor de persona distinta del solicitante, sin que se aporte autorización firmada digitalmente por el titular registral de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4473.pdf>

Resolución de 7 de noviembre 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 Sanlúcar la Mayor n.º 1 a inscribir el dominio de una finca a resultas del expediente notarial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4474.pdf>

Resolución de 7 de noviembre 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 Tegui, por la que se suspende la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado y la práctica de la correspondiente nota marginal, por no constar inmatriculada la finca sobre la que se solicita dicho número.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4475.pdf>

Resolución de 7 de noviembre 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 Málaga n.º 10, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por aparecer inscrita a favor de persona distinta del solicitante, sin que resulte de la documentación aportada que el solicitante ostente la representación de dicho titular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4476.pdf>

Resolución de 29 de octubre 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 Elche n.º 2 de una solicitud para la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca ubicada en dicha localidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4604.pdf>

Resolución de 29 de octubre 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 Madrid n.º 44 a la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4605.pdf>

Resolución de 30 de octubre 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 Barcelona n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración para una finca en su modalidad de arrendamiento turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4606.pdf>

Resolución de 31 de octubre 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 Barcelona n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración para una finca en su modalidad de arrendamiento turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4608.pdf>

Resolución de 31 de octubre 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 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio unilateral de una opción de compra inscrita, por existir anotada, con posterioridad a la inscripción de la escritura de opción, una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por Juzgado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4609.pdf>

Resolución de 31 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra las notas de calificación extendidas por el registrador de la propiedad de Nules n.º 2, por las que se suspende la calificación de los documentos cuya inscripción se solicita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4611.pdf>

Resolución de 3 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de San Martín de Valdeiglesias, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto de homologación de transacción judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4612.pdf>

Resolución de 3 de noviembre 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 Valencia n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una cuota indivisa de un local en planta baja que se concreta en el uso exclusivo y excluyente de garaje y trastero.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4613.pdf>

Resolución de 3 de noviembre 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 interina de Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la prohibición expresa de la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4614.pdf>

Resolución de 3 de noviembre 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 Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la prohibición expresa de la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4615.pdf>

Resolución de 3 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de una inscripción practicada, solicitada en virtud de escritura pública de rectificación, en cuanto a la participación adquirida por los compradores por falta de comparecencia de los vendedores y por no acompañarse el título rectificado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4616.pdf>

Resolución de 4 de noviembre 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 de Alicante n.º 2, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de prohibición de disponer.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4617.pdf>

Resolución de 5 de noviembre 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 Vera, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «se prohíbe la instalación en cualquier elemento de Academias, establecimiento hostelero, domicilio de asociación, ejercicio de actividad profesional, comercial o industrial».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4618.pdf>

Resolución de 5 de noviembre 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 Vera, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «se prohíbe la instalación en cualquier elemento de Academias, establecimiento hostelero, domicilio de asociación, ejercicio de actividad profesional, comercial o industrial».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4619.pdf>

Resolución de 5 de noviembre 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 Vélez-Málaga n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4620.pdf>

Resolución de 5 de noviembre 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 Vélez-Málaga n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4621.pdf>

Resolución de 5 de noviembre 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 Vélez-Málaga n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4622.pdf>

Resolución de 6 de noviembre 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 Villajoyosa n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva por antigüedad por no acreditarse que la finca no está afectada a servidumbre de uso público general concurriendo, a su juicio, indicio de dicha afección.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4623.pdf>

Resolución de 7 de noviembre 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 interina de Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por aparecer inscrita la finca a favor de persona distinta del solicitante, sin que resulte de la documentación aportada que el solicitante ostente la representación de dicho titular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4624.pdf>

Resolución de 29 de octubre 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 accidental de Cogolludo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación y permuta de cuotas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4734.pdf>

Resolución de 4 de noviembre 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 Tegui, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa en base a las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento y por un propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4735.pdf>

Resolución de 4 de noviembre 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 Villanueva de la Serena, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa en base a las alegaciones formuladas por un propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4736.pdf>

Resolución de 4 de noviembre 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 Benavente-Puebla de Sanabria, por la que se suspende la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado y la práctica de la correspondiente nota marginal, por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4737.pdf>

Resolución de 4 de noviembre 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 interina de Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la prohibición expresa de la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4738.pdf>

Resolución de 4 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 2, por la que se suspende la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado y la práctica de la correspondiente nota marginal, por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4739.pdf>

Resolución de 4 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 33, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid ni el certificado de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4740.pdf>

Resolución de 4 de noviembre 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 Alicante n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en el Registro el uso de la finca como «local».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4741.pdf>

Resolución de 4 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la resolución del registrador de la propiedad de Cazalla de la Sierra, por la que se acuerda la práctica de la inscripción gráfica georreferenciada alternativa de una finca procedente de agrupación de otras, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria por no haberse estimado las alegaciones formuladas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4742.pdf>

Resolución de 4 de noviembre 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 Ponferrada n.º 2, por la que se

suspende la inmatriculación de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4743.pdf>

Resolución de 11 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 2 a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librados en procedimiento de ejecución hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4744.pdf>

Resolución de 11 de noviembre 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 Conil de la Frontera, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4745.pdf>

Resolución de 11 de noviembre 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 Marbella n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4746.pdf>

Resolución de 11 de noviembre 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 Coslada, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4747.pdf>

Resolución de 12 de noviembre 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 León n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «en los pisos podrán desarrollarse actividades profesionales de los titulares de los mismos, ampliándose esta facultad a los inquilinos, arrendatarios, cónyuges y familiares de dichos titulares. Se exceptúan, sin embargo, las siguientes actividades: (...) pensiones, establecimientos hoteleros, alquiler de habitaciones, residencia de estudiantes, talleres de toda clase y actividades docentes de todo tipo, con excepción de los pisos donde ya se realizan en este momento y que podrán continuar su actividad mientras se mantenga la misma titularidad dominical o arrendaticia que ahora tienen».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4748.pdf>

Resolución de 12 de noviembre 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 Granada n.º 1, por la que deniega la expedición de nota simple informativa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4749.pdf>

Resolución de 13 de noviembre 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 Marbella n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4750.pdf>

Resolución de 13 de noviembre 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 Santa María de Guía de Gran Canaria, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal y figurar la finca en el Registro como local.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4751.pdf>

Resolución de 13 de noviembre 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 Tegui, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no constar inmatriculada la finca sobre la que se solicita dicho número.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4752.pdf>

Resolución de 14 de noviembre 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 Sevilla n.º 10, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4753.pdf>

Resolución de 14 de noviembre 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 Málaga n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4754.pdf>

Resolución de 14 de noviembre 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 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal y ser aplicable al caso las previsiones que derivan de la reforma de la Ley sobre propiedad horizontal en vigor desde el día 3 de abril de 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4755.pdf>

Resolución de 14 de noviembre 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 Torre Pacheco, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4756.pdf>

Resolución de 14 de noviembre 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 Torre Pacheco, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4757.pdf>

Resolución de 14 de noviembre 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 Vélez-Málaga n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4758.pdf>

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

R. 13.10.2025. R. P. Almería n.º 3.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS SOBRE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Realizada por el Ayuntamiento una segregación sobre finca inscrita a su nombre, y tramitado el expediente del art. 199 LH para la obligada inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas de las dos fincas resultantes (art. 9 LH), el registrador suspende esa inscripción por las oposiciones formuladas por dos colindantes. La Dirección estima el recurso y revoca la calificación negativa en cuanto al primer oponente, porque, «establecido el carácter demanial del bien, debe recordarse que el mismo reúne el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con el art. 32 C.E., sin que, por otro lado, la titularidad catastral atribuida a una determinada parcela produzca el efecto de alterar su titularidad real». En cambio, lo desestima en cuanto al segundo, que «acompaña su escrito de oposición de un plano georreferenciado suscrito por técnico competente»; porque la protección del dominio público debe ser matizada en aquellos supuestos en que la delimitación respecto a sus colindantes sea dudosa por no estar el dominio público delimitado (R. 12.06.2025); la Administración entiende que es el oponente el que invade su finca, pero, «constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes, no corresponde al registrador resolverla, sino al proceso jurisdiccional posterior o a un acuerdo en conciliación registral (art. 103 bis LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/05/pdfs/BOE-A-2026-2692.pdf>

R. 16.10.2025. R. P. Madrid n.º 42.- **ACTOS INSCRIBIBLES: NO LO ES EL RECONOCIMIENTO DE DOMINIO SIN EXPRESIÓN DE CAUSA.**- Se trata de una sentencia que acuerda el dominio de una finca registral y ordena la inscripción a favor de la actora. La Dirección confirma que el reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción; como dice la nota de calificación, «no resulta del título formal presentado el título sustantivo en virtud del cual adquiere la demandante y se declara el dominio a su favor, no siendo el allanamiento un título adquisitivo del dominio sino una forma de finalizar un procedimiento judicial».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/05/pdfs/BOE-A-2026-2693.pdf>

R. 13.10.2025. R. P. Eivissa n.º 2, R. P. Benalmádena n.º 2, R. P. Málaga n.º 10, R. P. Arona y R. 15.10.2025. R. P. Tías, R. P. Marbella n.º 3, R. P. Málaga n.º 10.- **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:

-Se confirma la calificación negativa, por prohibición estatutaria inscrita: (4), de «establecimientos o negocios tanto industriales, comerciales como profesionales»; (5) y (13), de «casas de huéspedes o pensión»; (6), de «pensión, uso de

régimen hotelero, o alojamiento turístico, oficina comercial o mercantil de la clase que fuera»; (12), en la que los estatutos imponen el destino de los departamentos integrantes del edificio a «hogar familiar, [...] su propietario los podrá dedicar total o parcialmente para uso profesional, siempre que no se produzcan molestias a otros vecinos; [...] podrá arrendarlo libremente para destinarlo a los fines indicados anteriormente...».

–En la (1), también se confirma, por falta de «previa declaración de obra nueva de la edificación para la perfecta identificación en el Registro de la Propiedad de la unidad que será objeto del correspondiente arrendamiento».

–Y en la (10), por falta de previa inscripción de la finca a favor de solicitante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2787.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2790.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2791.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2792.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2796.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2798.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2799.pdf>

R. 13.10.2025. R. P. San Bartolomé de Tirajana n.º 1.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PROCEDE DE TÍTULO QUE NO PUEDE PROVOCAR OPERACIÓN REGISTRAL.**– Se confirma la denegación del asiento de presentación de una sentencia porque, «ni en los fundamentos de derecho, ni especialmente en su fallo, se contiene ningún mandato ordenando al Registro de la Propiedad practicar un asiento registral, ni contiene, tampoco, el objeto o naturaleza de lo que el Registro deba constatar en sus folios registrales» o, como dice la nota de calificación, «por su naturaleza y contenido no es susceptible de provocar la práctica de ningún asiento registral» (ver arts. 2 y 246 LH y 420 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2788.pdf>

R. 13.10.2025. R. P. Almoradí.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO 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 registradora deniega la inscripción por dos alegaciones: de la Diputación Provincial, que alega invasión del dominio público viario (una carretera), «señalando las coordenadas del demanio afectado por dicha base gráfica». Y de otro titular registral y catastral colindante, que «con apoyo en un informe técnico, se opone a la inscripción solicitada por entender que con la representación gráfica propuesta se invade la finca de su propiedad». Pero la Dirección estima el recurso porque «la nota de calificación no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para dudar de la identidad de la finca»; y, ante la falta de precisión del escrito de oposición, la registradora debería haber requerido al opositor para que lo subsane o complete (R. 08 y 09.01.2025 y R. 06.02.2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2789.pdf>

R. 13.10.2025. R. P. El Prat de Llobregat.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: RECURSO POR SU DENEGACIÓN. URBANISMO: LA CONSTANCIA REGISTRAL DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA NO PUEDE HACERSE POR SOLICITUD PRIVADA.**– Se debate «la negativa del registrador de la propiedad de practicar la presentación de una documentación mediante la cual el vecino de una edificación colindante solicita que se haga constar, en la finca de su vecino, la condición de no habitabilidad de la planta bajo cubierta, conforme al proyecto técnico visado que sirvió de base para la licencia urbanística municipal», con rectificación en ese sentido de la inscripción practicada en su día. La Dirección se refiere especialmente al recurso «expres» contra la denegación de la práctica del asiento de presentación del art. 246 LH. Y confirma que «la eventual comisión de una infracción urbanística deberá ser denunciada, en su caso, ante el correspondiente Ayuntamiento, que ejercerá la potestad sancionadora (art. 200 RDLeg. 1/03.08.2010, Ley de Urbanismo), si procediera, y lo comunicará al Registro de la Propiedad (art. 204 ibíd.), y siempre con intervención del titular registral»; y que «la pretendida rectificación que solicita el recurrente deberá realizarse, en su caso, por los medios establecidos en el art. 40 LH, que en ningún caso contemplan la rectificación mediante la documentación aportada por el recurrente».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2793.pdf>

R. 15.10.2025. R. P. Sanlúcar de Barrameda.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: PRIORIDAD SOBRE HIPOTECA POSTERIOR. HIPOTECA: CANCELACIÓN: IMPROCEDENCIA DE LA NO ORDENADA EN EL MANDAMIENTO.**– Ejercitada la condición resolutoria de una compraventa y ordenada la reinscripción en favor del comprador, procedería la cancelación de una hipoteca posterior a la condición, cuyo acreedor ha sido notificado del procedimiento de resolución (ver R. 26.11.2012); pero en este caso la Dirección confirma la suspensión de tal cancelación, «al no resultar tal operación registral ordenada en la sentencia objeto de calificación, [...] en tanto no se subsane la resolución judicial acordando tal operación registral».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2797.pdf>

R. 16.10.2025. R. P. Cornellà de Llobregat.- **BIENES GANANCIALES: LA RECTIFICACIÓN DE SU INSCRIPCIÓN REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS HEREDEROS.**– En la herencia de una causante se incluye la mitad indivisa de una finca inscrita toda ella como ganancial, pero los herederos «manifiestan que sus padres se encontraban casados bajo el régimen legal de separación de bienes, por lo que solicitan, en este sentido, la rectificación del asiento registral». La Dirección confirma que, «conforme al art. 40.d LH, por alegarse inexactitud del título, se exige el consentimiento de los titulares registrales o resolución judicial».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2801.pdf>

R. 16.10.2025. R. P. San Vicente del Raspeig.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE TOMARSE SIN MANDAMIENTO JUDICIAL.**- Se trata de una instancia privada en la que se solicita anotación preventiva de denuncia sobre una finca registral y se acompañan fotocopias de la denuncia, de documentos judiciales, acta notarial de requerimiento y acta notarial de manifestaciones. El registrador deniega la práctica de operación registral por no existir anotación preventiva sobre denuncia y, si se quiere llevar a cabo alguna medida de garantía, debe arbitrarse por el mecanismo judicial de mandamiento de anotación de demanda. Así lo entiende la Dirección, que dice que «la mera solicitud de un particular carece de virtualidad alguna para practicar una anotación preventiva de demanda y de prohibición de disponer» (arts. 42.4 y 257 LH y 727 a 735 LEC); «si bien se justifica que el interesado va a solicitar del tribunal la adopción de medidas cautelares, no resulta que hayan sido adoptadas (título material) como no resulta presentado el oportuno mandamiento que las ordene (título formal)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2802.pdf>

R. 16.10.2025. R. P. Dos Hermanas n.º 3.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE SENTENCIA SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO.**- La Dirección confirma que procede la denegación de inscripción de una sentencia declarativa del dominio de una finca por estar esta inscrita a nombre de persona distinta de aquella contra la que se ejerció la demanda (art. 20 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2803.pdf>

R. 17.10.2025. R. P. Bilbao n.º 7.- **ARRENDAMIENTO: INCOMPATIBILIDAD DEL ALQUILER DE CORTA DURACIÓN CON LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD. PROPIEDAD HORIZONTAL: INCOMPATIBILIDAD DEL ALQUILER DE CORTA DURACIÓN CON LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD.**- En una solicitud al Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración (RD. 1312/23.12.2024) para una vivienda integrada en una propiedad horizontal, la Dirección confirma la calificación negativa, por prohibición estatutaria inscrita de «cambiar el uso de las viviendas por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarlas, ni aún en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral o la Ley».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/09/pdfs/BOE-A-2026-2954.pdf>

R. 17.10.2025. R. P. Eivissa n.º 2, R. P. Marbella n.º 3, R. P. Benalmádena n.º 2, R. P. San Javier n.º 1 y R. P. Madrid n.º 9.- **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:

-Se confirma la calificación negativa, por prohibición estatutaria inscrita: en la (2), «las viviendas no podrán destinarse a otros fines que sus propios de vivienda habitual o de vacaciones, no pudiendo dedicarse a actividades profesionales, como oficinas, despachos, comercio, hostelería o enseñanza, ni clínicas médicas o dentales, salvo que dispongan de acceso individual desde la vía pública o a través de local comercial»; en la (4), «No se permitirá el arrendamiento o uso de viviendas o locales para alojamientos turísticos»; en la (5), «no se permitirá el arrendamiento o uso de viviendas o locales para alojamientos turísticos»; en la (6), «no podrá ejercerse ningún comercio en ninguna parte del inmueble, que no sean las partes que han sido especialmente concebidas, con vistas a permitir una actividad comercial definida»; en la (7), «las viviendas sólo podrán ser destinadas a casa habitación de sus usuarios y nunca podrán establecerse en ellas clínicas, hospederías, industrias y comercios, salvo que previamente conceda autorización para ello la Junta General por mayoría de votos»; en la (8), (9), (10) y (11), los estatutos de la propiedad horizontal se remiten a las limitaciones previstas en la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de «viviendas de renta limitada», que exigen que las viviendas se destinen exclusivamente a domicilio permanente; en la (12), «las viviendas o locales de que consta el edificio se destinarán a hogar de sus propietarios o inquilinos, no pudiendo dedicarse a hospedería, hotel o pensión, consultorio o clínica para hospitalizar o industrias perjudiciales a la higiene o depósito de materias que entrañe peligro para la seguridad de la finca, ni a fines vedados por la moral o la Ley»

-También se confirma la negativa en la (1), por falta de previa declaración de la obra nueva de la vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3178.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3179.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3181.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3182.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3183.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3184.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3185.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3186.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3187.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3188.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3189.pdf>

R. 17.10.2025. R. P. Piedrahíta.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS JUSTIFICADAS SOBRE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Tramitado, a instancia del titular, el expediente del

art. 199 LH para inscribir la georreferenciación de una parcela catastral, la registradora suspende su inscripción. La Dirección estima justificadas las dudas de la registradora sobre identidad entre la finca registral y la catastral, dada la oposición de un colindante de la que se deduce que se trata de uno de los supuestos en que «no se respeta la identidad de la finca registral del promotor, esto es, su ubicación y delimitación geográficas, sino que se encubra la sustracción o adición de porciones de terreno que sí o no, respectivamente, formaban parte de la finca inicial», dado que tales alegaciones «están concretadas geográficamente, acompañando al efecto cartografía catastral histórica, que muestra que la citada finca siempre ha tenido la misma configuración».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/11/pdfs/BOE-A-2026-3180.pdf>

R. 17.10.2025. R. P. Gandía n.º 4 y R. P. Marbella n.º 3; R. 20.10.2025. R. P. Vera, R. P. Castro-Urdiales, R. P. Marbella n.º 3 y R. P. Vigo n.º 4; R. 21.10.2025. R. P. San Lorenzo de El Escorial 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:

-Se confirma la calificación negativa, por prohibición estatutaria inscrita: en la (1), «las viviendas del edificio, únicamente podrán ser destinadas a dicho fin»; en la (2), no puede cambiarse el destino de vivienda; en las (3) y (4) se prohíbe el «ejercicio de actividad profesional, comercial o industrial...»; en la (6) se prohíbe «destinar la propiedad a fines industriales, comerciales...»; en la (7), «los apartamentos no podrán tener otra dedicación que su normal habitación por las personas que las ocupen, por lo que no podrán dedicarse a ...»; en la (9), «queda totalmente prohibido establecer en los apartamentos sedes y oficinas en que desarrollen su actividad partidos políticos y organizaciones sindicales, así como la realización en toda clase de actividades profesionales que pudieran resultar molestas, insalubres o peligrosas para la comunidad».

-También se confirma la negativa en la (5), por «falta de aportación de la declaración responsable ante el Ayuntamiento de Castro-Urdiales que exigiría la Ordenanza Municipal (Boletín Oficial de Cantabria de 13 de febrero de 2015), dictada en desarrollo de la L. 12/26.12.2012, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios, que ha sido objeto de diversas modificaciones posteriores».

-Y en la (12), «por no aportarse resolución de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid» (art. 151.1 L. 9/2001) (ver en el mismo sentido las R. 08.10.2025 y R. 10.10.2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3772.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3773.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3774.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3775.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3776.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3777.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3778.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3780.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3783.pdf>

R. 20.10.2025. R. P. Zaragoza n.º 11.- **USUFRUCTO: SE EXTINGUE POR MUERTE DEL USUFRUCTUARIO, NO DEL CESIONARIO DEL USUFRUCTO.**- Inscrito un derecho de usufructo por título de compraventa, quien es titular de la nuda propiedad pretende ahora su cancelación y consolidación con la nuda propiedad, en virtud de instancia privada a la que se acompaña certificación de defunción del cesionario del usufructo. Pero La Dirección confirma que «la extinción del usufructo se producirá por el fallecimiento del usufructuario cedente no teniendo este efecto el fallecimiento del cesionario que afectaría a la cesión exclusivamente» (art. 480 C.c.); (es el mismo principio que se aplica a la extinción de la hipoteca del usufructo por el art. 107.1 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3781.pdf>

R. 21.10.2025. R. P. Madrid n.º 12.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ADJUDICACIÓN DEL USO DE VIVIENDA FAMILIAR QUE YA HABÍA SIDO ENAJENADA. VIVIENDA FAMILIAR: ADJUDICACIÓN DEL USO DE VIVIENDA FAMILIAR QUE YA HABÍA SIDO ENAJENADA.**- Se trata de una sentencia recaída en procedimiento contencioso de divorcio por la que se adjudica el uso de la vivienda familiar habitual a la hija del matrimonio, cuya custodia corresponde a la madre. La registradora de la propiedad suspende la inscripción al no constar inscrita la finca a nombre del marido demandado, sino de una tercera persona. Y La Dirección confirma la calificación (ver arts. 32 y 33 LH). El caso es más complejo, porque, por una parte, constaba en el Registro el carácter familiar de la vivienda y el marido la había enajenado manifestando que no era su vivienda habitual, y «el art. 1320 C.c. impone una singular protección de la vivienda familiar en situación de normalidad matrimonial que no debería quebrar por la sola manifestación del cónyuge»; por otra, en el procedimiento de divorcio podían haberse pedido las medidas precautorias que resultan de los arts. 104 y 103.5 C.c., lo que «habría determinado el sentido de la calificación».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3782.pdf>

R. 21.10.2025. R. P. Barcelona n.º 14.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: LICITUD DE LA COMISIÓN DE APERTURA. HIPOTECA: INTERESES: LICITUD DE LA RETENCIÓN DE INTERESES**

ANTICIPADOS.– Se trata de una escritura de hipoteca en garantía de una línea de crédito, que da lugar a una larga y compleja resolución. El registrador de la propiedad deniega la inscripción de la hipoteca por dos motivos:

–«La cantidad retenida y no entregada al prestatario como comisión de apertura [6,68 % del capital] resulta abusiva, sea el préstamo civil o mercantil». Pero dice la Dirección que «la comisión de apertura ha experimentado una importante evolución jurisprudencial», que explica a través de la S. 17.06.2025, en el sentido de que «no podía exigirse que la entidad bancaria, para justificar el cobro de la comisión de apertura, tuviera que probar, en cada préstamo, la existencia y coste de estas actuaciones»; y en cuanto a la transparencia de la comisión de apertura, la normativa impone «la agrupación en una sola comisión de todas las que pudieran corresponder a las gestiones realizadas con la concesión del préstamo, devengo de una sola vez, información al consumidor de su existencia antes de la celebración del contrato e inclusión en el cálculo de la TAE» (ver Dir. UE 13/05.04.2993, sobre cláusulas abusivas en contratos con consumidores, y S.TSJ UE 16.07.2020); pero además, en el caso concreto se trata de «una línea de crédito concedido por entidades que no tienen la consideración de entidad de crédito, de tal modo que el registrador, en su nota de calificación, no ha fijado ningún criterio estadístico por el que se deba considerar objetivamente la comisión de crédito como abusiva (vid. R. 19.06.2018), ni ha examinado los demás requisitos de los que pudiera deducirse, de acuerdo con la doctrina jurisprudencial expuesta, que la comisión de apertura fuera abusiva».

–Se retienen intereses de una anualidad (14,36 %), lo que supone [con la comisión de apertura] una retención más del 21 % del capital del crédito; según la calificación registral «esto significa que el prestatario ha recibido un 21 % menos del capital del que debía recibir, además de las cantidades descontadas para pagar créditos pendientes, lo que da lugar al supuesto contemplado en el art. 1.2 L. 23.07.1908, de represión de la usura, y que esta sanciona con la nulidad del contrato». Pero también lo revoca la Dirección, porque «se retiene una cantidad por parte de los acreedores para aplicarla al pago de los intereses según se devenguen mensualmente, lo que tampoco implica que la cantidad entregada al prestatario sea inferior a la prestada» (ver R. 12.12.2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3786.pdf>

R. 22.10.2025. R. P. Almería n.º 2, R. P. Pontevedra n.º 1, R. P. Madrid n.º 4, R. P. Vélez-Málaga n.º 2, R. P. Chiclana de la Frontera n.º 2, R. P. Gijón n.º 1 y R. P. Torrevieja n.º 2; R. 23.10.2025. R. P. Calp y R. P. Madrid n.º 27; R. 24.10.2025. R. P. Villajoyosa n.º 2, R. P. Alcalá de Henares n.º 4, R. P. de Madrid n.º 37 y R. P. Bilbao n.º 8; R. 27.10.2025. R. P. Lepe, R. P. Benalmádena n.º 2, R. P. Marbella n.º 3, R. P. Chiclana de la Frontera n.º 2 y R. P. Estepona n.º 2; R. 28.10.2025. R. P. Motril n.º 1 y R. P. Madrid n.º 27.– **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:

–Se confirma la calificación negativa, por prohibiciones estatutarias inscritas, en general semejantes a las de otras ocasiones, en (1), (5), (8), (9), (10), (11), (16), (23), (25), (27), (30), (31), (32), (33) y (38).

–También se confirma la negativa en las (7), (19), (24), porque la regulación de las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid no contempla dicho uso por habitaciones sino solamente por «finca completa»; y porque para el ejercicio de la actividad de vivienda turística en la Comunidad de Madrid es necesaria licencia de uso turístico para el municipio de Madrid, e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid (art. 151.1 L. 9/2001).

–En la (13), por no aportarse el certificado de autorización de la comunidad de propietarios, conforme a lo dispuesto en la reforma del art. 17.12 LPH (vigente desde el 3 de abril de 2025).

–En la (21), por no pertenecer la finca al distrito hipotecario del Registro donde se presenta la solicitud (arts. 246 y 248 LH).

–En las (40) y (41), «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».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4158.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4162.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4164.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4165.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4166.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4167.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4168.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4170.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4173.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4176.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4178.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4180.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4181.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4182.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4184.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4187.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4188.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4189.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4190.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4195.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4197.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4198.pdf>

R. 22.10.2025. R. P. San Cristóbal de La Laguna n.º 2.- **EXPROPIACIÓN FORZOSA: ES NECESARIO EL NIF O NIE DE LOS EXPROPIADOS.**- Se trata de en un procedimiento administrativo de expropiación forzosa con solicitud de inmatriculación de una finca en favor del Cabildo Insular de Tenerife. El registrador suspende la inscripción del acta de ocupación y pago por el defecto subsanable de no constar el número de identificación fiscal o número de identificación de extranjero de todos los intervinientes como causahabientes de los expropiados. La Dirección confirma la calificación negativa, según el art. 254.2 LH, aplicable a todo tipo de documentos, y no solo a las escrituras notariales, y que no está limitado «al hecho de adquirir o transmitir un bien inmueble, sino que se extiende a todos los supuestos de participación en una relación jurídica con trascendencia tributaria».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4159.pdf>

R. 22.10.2025. R. P. Avilés n.º 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO JUSTIFICADAS SOBRE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Tramitado, a instancia del titular, el expediente del art. 199 LH para inscribir la georreferenciación de una parcela catastral, el registrador suspende su inscripción ante la alegación de una Administración Pública sobre la existencia de un expediente de investigación de bienes que puede afectar a un camino público. Pero la Dirección estima el recurso porque la Administración «ni siquiera afirma la titularidad demanial del camino en cuestión, sino que su oposición se limita a manifestar su mera intención de iniciar un nuevo expediente de investigación del dominio público», una vez caducado otro anterior (caso similar al de la R. 10.05.2022). <https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4160.pdf>

R. 22.10.2025. R. P. El Campello.- **REPRESENTACIÓN: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA REQUIERE REFERENCIA A LA EXHIBICIÓN DE COPIA AUTÉNTICA DEL PODER.**- La Dirección confirma la necesidad de que en la actuación por apoderado se exhiba al notario copia autorizada de la escritura de poder, y no testimonio (se cita el art. 98 L. 24/27.12.2001). En el caso concreto, además, copia autorizada tanto de la escritura de apoderamiento como de la de subapoderamiento otorgada por la apoderada en favor del representante final. Y no pueden ya argüirse en contra «argumentos tales como la celeridad del tráfico jurídicos o motivos económicos que en ningún caso habrían de prevalecer frente a la seguridad jurídica», dados los avances tecnológicos unidos a la nueva redacción de los arts. 17 bis y 31 LN por L. 11/08.05.2023, de trasposición de Directivas de la Unión Europea, especialmente la copia autorizada electrónica.

La exhibición de la copia prueba la vigencia del poder, pues en caso de revocación habría sido retirada (art. 1733 C.c.); mientras que el testimonio puede ser obtenido por el apoderado, incluso sin conocimiento del poderante, exhibiendo la copia cuando aún la tenía. Ver en el mismo sentido las R. 16.11.2021 y R. 17.11.2021.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4161.pdf>

R. 22.10.2025. R. P. Calafell.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EJECUCIÓN POR LA SEGURIDAD SOCIAL Y FALTA DE NOTIFICACIÓN A TITULARES POSTERIORES.**- Se trata de la adjudicación en procedimiento de apremio seguido ante la Tesorería General de la Seguridad Social, cuya inscripción deniega el registrador por no constar la notificación al actual titular registral que inscribió su derecho con posterioridad a la anotación de embargo y a la nota de expedición de la certificación de dominio y cargas. Pero dice la Dirección que «el titular registral de la finca conocía la existencia del procedimiento de apremio, no solo porque ya constaba la referida nota marginal de expedición de certificación, sino por la misma anotación de embargo, por lo que no puede ahora exigirse una notificación específica» (ver R. 31.05.2021 y arts. 656 y 659 LEC, aplicables, con algunas especialidades reglamentarias, al procedimiento de apremio por la Seguridad Social)

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4163.pdf>

R. 22.10.2025. R. P. Zaragoza n.º 2.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA. TÍTULO INSCRIBIBLE: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 08.07.2025) denegando, pues, la inscripción de un convenio regulador aprobado judicialmente en el que se adjudicaban fincas que no eran gananciales, sino que había sido adquiridas por partes indivisas antes del matrimonio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4169.pdf>

R. 23.10.2025. R. P. Barcelona n.º 8.- **PROHIBICIÓN DE DISPONER: NO IMPIDE LA EJECUCIÓN FORZOSA DE LOS BIENES SUJETOS. PROHIBICIÓN DE DISPONER: NO DEBE CANCELARSE POR LA INSCRIPCIÓN POSTERIOR DE ACTOS ANTERIORES.**- Se trata de una escritura de compraventa cuya inscripción se suspende porque la finca está sujeta a una anotación preventiva de prohibición de disponer decretada por la Agencia Tributaria, anterior a la escritura de compraventa pero posterior a la inscripción de opción de compra en la que se basa la compraventa. La Dirección analiza los distintos efectos de las prohibiciones de disponer según su origen, ya sean voluntarias o que tengan su origen en un procedimiento civil, ya sean adoptadas en procedimiento penal o administrativo. En estas últimas «el principio de prioridad establecido en el art. 17 LH se antepone a la interpretación más laxa del art. 145 RH», de manera que «se produce así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición, sin que pueda argüirse que, en el momento de otorgar el acto en cuestión, el titular aún contaba con la correspondiente facultad de disposición, pues como ya señaló la R. 21.07.2017, las prohibiciones de disponer penales o administrativas no tratan de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que

tienden a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4171.pdf>

R. 23.10.2025. R. P. Boadilla del Monte. - **HIPOTECA: CANCELACIÓN: PROCEDENCIA EN LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DEL DERECHO DE SUPERFICIE HIPOTECADO.**- «El presente recurso tiene por objeto determinar si procede la cancelación de un derecho de superficie, así como su posterior gravamen hipotecario, por la declaración judicial firme de su nulidad, resultando que el acreedor hipotecario no ha sido parte del procedimiento». La Dirección recuerda su doctrina (R. 27.09.2011) de que si la sentencia ordena la resolución del derecho hipotecado, su desaparición debe llevar consigo la cancelación de los derechos que recaen sobre el mismo; pero también (R. 23.03.2010) la de «imposibilidad de la cancelación de la carga hipotecaria en los supuestos de vulneración del principio de tutela judicial efectiva y proscripción de la indefensión». En el caso concreto se estima el recurso y se dispone la cancelación, porque «ha tenido efectivo conocimiento el acreedor hipotecario del procedimiento que declaró la nulidad del derecho de superficie» (constaba en la certificación expedida para la ejecución de la hipoteca), y porque el órgano judicial ha valorado expresamente la participación del acreedor en el procedimiento, por lo que el registrador debe dar estricto cumplimiento al mandato judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4172.pdf>

R. 23.10.2025. R. P. Armilla. - **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NO PUEDE HACERSE POR INSTANCIA PRIVADA SIN CONSENTIMIENTO DE TITULAR REGISTRAL.**- La Dirección confirma la denegación del asiento de presentación de una instancia en la que se solicita el complemento o rectificación del asiento de una finca registral; pues no encaja en ninguno de los supuestos previstos para la presentación (ver arts. 246 LH y 420 RH); «si la pretensión del recurrente es obtener la rectificación del Registro deben seguirse los procedimientos legales procedentes (art. 40 LH)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4174.pdf>

R. 23.10.2025. R. P. Igualada n.º 2. - **HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL SOBRESEIMIENTO DESPUÉS DE INSCRITA LA EJECUCIÓN Y VENTA POSTERIOR.**- «Decretado el sobreseimiento de una ejecución hipotecaria por razón de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, estando ya inscrita no sólo la adjudicación de la finca hipotecada en favor del cesionario de remate en subasta, sino además inscrita una segunda transmisión en favor de un tercero, sin que este tercero haya tenido intervención en el procedimiento, y no habiendo pronunciamiento judicial previo de levantamiento del velo, en el caso de que procediera, ni tratándose tampoco de un supuesto de transmisión universal, ni encuadrable en ninguna de las excepciones legalmente admitidas al principio del tracto sucesivo, no cabe sino confirmar la calificación registral desfavorable por aplicación de la doctrina de la S.TJUE 17.05.2022 y del tracto sucesivo registral recogido en el art. 20 LH.»

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4177.pdf>

R. 24.10.2025. R. P. Noia. - **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE EXTENDERSE DE DOCUMENTO NO SUSCEPTIBLE DE INSCRIPCIÓN.**- La Dirección confirma la negativa registral a extender asiento de presentación de una instancia privada por la que se solicita que se tome «nota marginal informativa sobre inexistencia de servidumbre de paso, sobre el acceso a su finca de un tercero y sobre su oposición a tal uso, solicitando asimismo que se requiera a dicho tercero», por no ser la instancia título inscribible (arts. 3 LH y 33 RH), y «la mera declaración del titular de una finca sobre la inexistencia de una servidumbre de paso no es susceptible de inscripción registral, si no estuviera acompañada de una sentencia declarativa de inexistencia de dicha servidumbre (cfr. art. 2 LH)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4179.pdf>

R. 27.10.2025. R. P. Zaragoza n.º 3. - **COMPRAVENTA: DEBE CONSIGNARSE EL ESTADO ARRENDATICIO DEL TRASTERO QUE SE VENDE CON UNA VIVIENDA.**- En la compraventa de una vivienda y un trastero, quedó suspendida la inscripción respecto del trastero, por no haberse manifestado por la parte vendedora la situación arrendaticia del mismo (art. 25 LAU). La Dirección confirma la calificación registral, porque, aunque «en un plano meramente especulativo, lo normal sería que la cesión en arrendamiento del trastero lo hubiera sido con carácter accesorio al de la vivienda, [...] una resolución no puede basarse en especulaciones».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4185.pdf>

R. 27.10.2025. R. P. Archidona. - **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO JUSTIFICADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Se trata de instancia que solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de una finca, a la que se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica. El registrador deniega la inscripción y la tramitación del expediente del art. 199 LH por dudas de identidad de la finca registral con la catastral, cuyas diferencias detalla, y entendiendo que se da una invasión de finca colindante del Ayuntamiento. Pero dice la Dirección que «estos motivos no permiten concluir que estamos ante certezas que permitan denegar el inicio del procedimiento regulado en el art. 199 LH, el cual está destinado, precisamente, a que con las notificaciones y posibles alegaciones de colindantes y terceros puedan ser finalmente confirmadas o disipadas tales dudas»; de manera que estima el recurso y dispone la tramitación del procedimiento, «dependiendo la práctica, o no, de la inscripción solicitada de lo actuado en el mismo».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4186.pdf>

R. 27.10.2025. R. P. Ávila n.º 1. - **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS INTERESADOS.**- La titular de una finca parcialmente expropiada

pretende, mediante instancia privada junto con los documentos que la acompañan, rectificar la superficie de la finca resultante de la expropiación, por un error que se dice cometido por el Registro al inscribir la expropiación forzosa. Para ello, confirma la Dirección, será necesario el consentimiento del Estado titular de la finca en cuestión: «el régimen de rectificación de errores en los asientos se encuentra regulado en los arts. 211 y ss. LH, en relación con el art. 40.c LH».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4191.pdf>

R. 27.10.2025. R. P. Algeciras n.º 2. – **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA O DE DECLARACIÓN DE SU INNECESARIEDAD. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: AUTORIZACIÓN PARA LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO.**– Se trata de una escritura de segregación de 1978. «El registrador considera que para poder practicar la inscripción es necesario aportar licencia de segregación o, en su caso, declaración de su innecesariedad y que, además, es necesario que se acredite que las fincas respetan la unidad mínima de cultivo». La Dirección lo confirma en virtud de la exigencia del art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, reiterando la doctrina de otras anteriores (cita especialmente la R. 07.03.2017), en el sentido de que procede la aplicación analógica a las divisiones y segregaciones antiguas el régimen de la «obra nueva antigua» del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; lo que conduce a la necesidad de la licencia o al título por el que, «sin denegarla, 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».

En cuanto a la unidad mínima de cultivo, la actuación registral deberá ser la de iniciar el procedimiento previsto en el art. 80 RD. 1093/1997, de notificación a la Comunidad Autónoma y actuación consecuente a la respuesta; si bien señala las dificultades para precisar las unidades mínimas de cultivo en tanto no se fijen por las Comunidades Autónomas con competencias en la materia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4192.pdf>

R. 28.10.2025. R. P. Arzúa. – **INMATRICULACIÓN: POR DOBLE TÍTULO DEL ART. 205 LH, INDICIOS DE REALIDAD NEGOCIAL.**– La registradora suspendió la inmatriculación de la mitad indivisa de una finca por considerar que existen «indicios claros de que la documentación aportada ha sido creada ad hoc para conseguir la inmatriculación»: en la herencia de su padre, dos hermanos se habían adjudicado una finca por mitades indivisas; después, la hermana vendió al hermano su mitad, que fue inmatriculada; ahora, el hermano vende a la hermana la totalidad y la registradora suspende la inmatriculación de la mitad no inmatriculada. Pero dice la Dirección que, «por el contrario, existen indicios objetivos de realidad negocial que descartan la instrumentalidad alegada: la existencia de un documento privado de compraventa del año 2015 [la compra por el padre], posteriormente liquidado; la sujeción de las operaciones a tributación efectiva; y la constancia en las escrituras de sendos precios satisfechos mediante cheques bancarios nominativos que se incorporan, circunstancias todas ellas incompatibles con la mera apariencia documental».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4196.pdf>

R. 29.10.2025. R. P. Madrid n.º 48. – **SOCIEDAD LIMITADA: DIVIDENDOS: POSIBILIDAD DE TRANSMISIÓN DE FINCAS A CUENTA DE DIVIDENDOS FUTUROS.**– Se trata de una transmisión de fincas de una sociedad a su accionista único «en concepto de pago en especie a cuenta de dividendos». El registrador señala dos defectos que revoca la Dirección:

–«El pago en especie de unos futuros dividendos basados en el beneficio al cierre del año 2024 de unas cuentas no aprobadas [...] no es posible atendiendo a la regulación de la materia que resulta del art. 272 LSC». Según la Dirección «el art. 277 LSC expresamente reconoce la potestad del órgano de administración y de la junta general de socios de una sociedad de capital para acordar la distribución entre los socios de dividendos antes de la formulación y aprobación de los resultados del ejercicio, esto es cantidades a cuenta de dividendos...».

–Y que no se distribuye entre las fincas el valor total reseñado. La Dirección dice que «ni de lejos cabe plantear aquí aplicar el art. 11 LH; teniendo razón el recurrente cuando afirma que ‘no se trata de una aportación no dineraria como contravalor a un bien, y por tanto no hay exigencia legal a efectos mercantiles de asignar una valoración a cada uno de los bienes inmuebles».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4460.pdf>

R. 29.10.2025. R. P. Madrid n.º 24. – **HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIO DEMANDAR Y REQUERIR DE PAGO AL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS. VIVIENDA FAMILIAR: ADJUDICACIÓN EN LA SUBASTA.**– Se trata de un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria. El registrador señala dos defectos que la Dirección confirma:

–«No consta que los terceros poseedores de la finca, que tenían inscrito su derecho antes de la interposición de la demanda, hayan sido demandados y requeridos de pago» (art. 132.1 LH).

–«Respecto de la finca que constituye la vivienda habitual del ejecutado, el hecho de que, ante la falta de postores, se realiza la adjudicación al acreedor ejecutante por el 60 % del valor de tasación para subasta» (art. 671 LEC, que establecía, en la fecha en que se llevó a cabo la adjudicación, un mínimo del 70 %) (ver actualmente el art. 685 LEC).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4461.pdf>

R. 05.11.2025. R. P. Inca n.º 1, R.P. Zaragoza, R. P. Tavernes de la Valligna. R. P. Vélez-Málaga n.º 3; R. 07.11.2025. R. P. Barcelona n.º 1, R. P. Vélez-Málaga n.º 2, R. P. Madrid n.º 7, R. P. Tegui y R. P. Málaga n.º 10. – **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:

–Se confirma la calificación negativa, por prohibiciones estatutarias inscritas, en general semejantes a las de otras ocasiones, en (4), (5), (6), (11); igual en la (10), «si bien el defecto ha de calificarse de subsanable, pues la comunidad de propietarios puede modificar los estatutos para excluir, de las actividades prohibidas, la actividad turística».

–En la (3), «por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número»; y en la (16), por no constar inmatriculada la finca.

–En las (10), (13), (14) y (17), por aparecer inscrita la finca a favor de persona distinta del solicitante, «sin que resulte de la documentación aportada que el solicitante ostente la representación de dicho titular».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4462.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4463.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4464.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4465.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4469.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4470.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4471.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4472.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4473.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4475.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4476.pdf>

R. 06.11.2025. R. P. Inca n.º 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.**– Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (arts 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024. En este caso, «una vez practicado el arrastre de la servidumbre, tales asientos se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 LH)» (se recurría contra «la subsanación de un arrastre de cargas erróneamente practicado al omitir el gravamen de una servidumbre proveniente de una finca matriz»).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4466.pdf>

R. 06.11.2025. R. P. Barcelona n.º 30.- **COMPRAVENTA: DETERMINACIÓN DEL PRECIO EN LA COMPRAVENTA CON CONDICIÓN SUSPENSIVA.**– Respecto a una compraventa sujeta a condición suspensiva, la registradora objeta que el precio no está determinado. La Dirección estima el recurso al entender que el precio sí está determinado. En realidad se trataba de una compraventa que quizás encubría su función de garantía de un préstamo, y la registradora involucra la normativa de protección a los consumidores en la concesión de préstamos en garantía inmobiliaria (L. 5/15.03.2019), mientras que la Dirección no sale de su consideración como compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4467.pdf>

R. 07.11.2025. R. P. Alcoy.- **HERENCIA: DESHEREDACIÓN: PRODUCE EFECTOS SALVO IMPUGNACIÓN JUDICIAL POR EL DESHEREDADO. HERENCIA: DESHEREDACIÓN: NO PRODUCE EFECTOS HASTA SU CONFIRMACIÓN JUDICIAL CON DESHEREDADO MENOR DE 14.**– «En el supuesto de este expediente, la causante deshereda expresamente a sus nietos, así como a sus posibles descendientes –deduciéndose del propio testamento que la causante tiene, al menos, dos biznietos, que cuentan al tiempo de otorgamiento del testamento (otorgado escasos meses antes de su defunción) con 10 años y 5 años–. Además, objeta la calificación que la desheredación no puede alcanzar a la totalidad de los descendientes de forma genérica y sin identificación; ni a personas que sean inimputables, puesto que la desheredación debe estar apoyada en una causa concreta que implique una conducta tipificada por el Código Civil». Como principio general, estima la Dirección «la necesidad de una declaración judicial para privar de efectos a un testamento que no incurra en caducidad ni en vicios sustanciales de forma (cfr. R. 13.09.2001)», por lo que la adjudicación por el heredero sería inscribible mientras no conste la declaración judicial en favor de los desheredados. Pero, tal como declaró la R. 15.01.2024, «por debajo de un determinado límite de edad del desheredado, la conclusión ha de ser la contraria, de modo que deba partirse de su inimputabilidad a falta del correspondiente pronunciamiento judicial sobre las condiciones de madurez del menor que le hagan apto para ser sujeto pasivo de la desheredación. Y bien puede entenderse que ese límite de edad no es otro que el de catorce años, que es la edad exigida para otorgar testamento».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4468.pdf>

R. 07.11.2025. R. P. Sanlúcar la Mayor n.º 1.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROCEDE EL EXPEDIENTE CUANDO NO HAY RUPTURA DEL TRACTO Y SE TRAE CAUSA DEL TITULAR REGISTRAL. REANUDACIÓN DEL TRACTO: PROCEDE EL EXPEDIENTE CUANDO SE HA ADQUIRIDO DE HEREDERO NO ÚNICO DEL TITULAR REGISTRAL. REANUDACIÓN DEL TRACTO: NOTIFICACIONES AL TITULAR O HEREDEROS EN EL EXPEDIENTE NOTARIAL DEL ART. 208 LH.**– Tramitado expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido (art. 208 LH), se solicita la inscripción de la finca en favor del promotor:

–Se debate en primer lugar sobre la procedencia de la reanudación, que no se da «cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o de todos sus herederos, pues, en tal caso, bastaría aportar el título sucesorio»; en cambio, sí ha de admitirse la existencia de propia

interrupción y de la viabilidad del expediente del art. 208 LH cuando aquella persona haya adquirido su derecho de alguno o algunos herederos concretos del titular registral, ya que «el adquirente final sólo tiene acción contra su transmitente o transmitentes directos, y no contra los demás herederos» (en ese sentido R. 10.11.2016). Esto lleva a la procedencia del expediente del art. 208 LH en el caso concreto, «en el que el promotor del expediente de dominio adquiere de persona que no es la titular registral, ni heredero único de la titular registral».

–La Dirección estudia también la citación al titular registral (según su inscripción tenga más o menos de 30 años de antigüedad); pero, en cualquier caso, «aunque proceda la notificación edictal a los ignorados herederos [...], la citación debe ir referida a quienes ostentan la cualidad de causahabientes de determinada persona, no pudiéndose admitir una notificación edictal genérica a cualquiera que se considere perjudicado». Por lo que se desestima el recurso.

–Por otra parte, la Dirección señala también que «en caso de que el registrador aprecie defectos que impidan la tramitación del expediente para la reanudación del tracto, el momento procedimental adecuado para calificar dichos defectos es precisamente, aquel en que le solicitan la expedición de certificación a efectos de tramitar dicho expediente».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/26/pdfs/BOE-A-2026-4474.pdf>

R. 29.10.2025. R. P. Elche n.º 2; R. 30.10.2025. R. P. Barcelona n.º 1; R. 31.10.2025. R. P. Barcelona n.º 1; R. 03.11.2025. R. P. Chiclana de la Frontera n.º 2; R. 05.11.2025. R. P. Vera, R. P. Vélez-Málaga n.º 3 y R. 07.11.2025. R. P. Chiclana de la Frontera 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), respecto a departamentos integrados en propiedad horizontal:

–Se confirma la calificación negativa en (1), «por no disponer del consentimiento de la comunidad de propietarios (arts. 7 y 17 LPH en la redacción dada por la LO. 1/02.01.2025) al tiempo en que la solicitud de asignación fue presentada al Registro».

–Y por prohibiciones estatutarias inscritas, en general semejantes a las de otras ocasiones, en (3), (5), (11), (12), (15) y (16).

–En (17), (18) y (19) se comunica a los interesados que el supuesto de hecho contemplado en este expediente guarda identidad de razón con los analizados en las resoluciones desestimatorias de este Centro Directivo.

–En (21), por aparecer inscrita la finca a favor de persona distinta del solicitante, sin que resulte de la documentación aportada que el solicitante ostente la representación del titular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4604.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4606.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4608.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4614.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4615.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4618.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4619.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4620.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4621.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4622.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4624.pdf>

R. 29.10.2025. R. P. Madrid n.º 44.- **REPRESENTACIÓN: REQUISITOS DEL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA.**– La Dirección considera correcto el juicio notarial de suficiencia: se trata de una actuación representativa en virtud de «un poder que el notario autorizante ha calificado positivamente como suficiente para el otorgamiento de la escritura [...], sin que en ningún momento –y este extremo es importante– el registrador de la propiedad haya considerado que el juicio de suficiencia del notario autorizante sea incongruente; es decir, que el negocio jurídico celebrado no sea de liquidación de sociedad conyugal [para lo que se concedió el poder] [...]»; como dice la R. 22.05.2023, en este supuesto la calificación comporta una revisión notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas que no compete al registrador de la propiedad, pues no se trata de uno de los supuestos en los cuales –según la doctrina de la Dirección General– por error evidente en el juicio que bajo su responsabilidad emita el notario, pueda ser entendido como falta de congruencia entre dicho juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas, y el contenido del negocio formalizado en la escritura calificada».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4605.pdf>

R. 31.10.2025. R. P. Marbella n.º 4.- **PROHIBICIÓN DE DISPONER: EN CAUSA PENAL IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA BASADA EN OPCIÓN ANTERIOR.**– Se trata de un caso similar al de la R. 23.10.2025, solo que la prohibición de disponer estaba decretada por el Juzgado de Instrucción en una causa penal; la anotación correspondiente era anterior a la escritura de compraventa cuya inscripción suspende el registrador, pero posterior a la inscripción de opción de compra en la que se basa la compraventa. La Dirección vuelve a decir que, «en conclusión, constando anotada una prohibición de disponer dictada por el juez de Instrucción en causa penal, no cabe la inscripción de una escritura de ejercicio de una opción de compra inscrita con anterioridad a dicha anotación sin la correspondiente autorización de dicho juez de Instrucción que expresamente lo permita».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4609.pdf>

R. 31.10.2025. R. P. Nules n.º 2.- **IMPUESTOS: NECESIDAD DE LIQUIDAR LOS DE LOS DOCUMENTOS INSCRIBIBLES.**- Presentada una escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal y otra de rectificación del mismo, el registrador suspende la calificación porque esta última escritura de rectificación no consta que haya sido presentada en la oficina competente a los efectos de la liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (art. 254 LH). La recurrente alega que el acto inscribible contenido en la escritura es una mera rectificación del título previo. Pero dice la Dirección que tanto el art. 54.2 RDLeg. 1/24.09.1993, Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, como los arts. 122 y 123 RD. 828/29.05.1995, su Reglamento, no se refieren solo actos inscribibles, sino al concepto más amplio de documento, en este caso escritura pública; «además, esta Dirección General ha manifestado que el registrador, ante supuestos dudosos, puede exigir, para salvar su responsabilidad, que el documento sea presentado ante la oficina liquidadora competente (vid. R. 16.10.2024, entre las últimas). Así ocurre en el supuesto de hecho, en el que la modificación de la propiedad horizontal y la propia descripción del edificio pueden implicar un acto sujeto al Impuesto o una modificación de la base para el cálculo del mismo, por lo que resulta correcta la actuación del registrador».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4611.pdf>

R. 03.11.2025. R. P. San Martín de Valdeiglesias.- **TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 19.02.2021 o R. 16.07.2025): La transacción no deriva (art. 19.2 LEC) de la emisión de una sentencia por el órgano judicial, a diferencia del allanamiento; no recoge un análisis judicial del fondo de la controversia, y carece de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, no contiene una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada; por lo que el auto homologatorio no es título inscribible y deberá otorgarse escritura pública (arts. 3 LH y 33 RH). (Además de que, en el caso concreto, el acuerdo no estaba suscrito por el titular registral o sus herederos «debidamente acreditados conforme los arts. 14 LH y 76 y ss. RH»).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4612.pdf>

R. 03.11.2025. R. P. Valencia n.º 8.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN DE SUBCOMUNIDAD QUE NO REQUIERE CONSENTIMIENTO DE LA COMUNIDAD.**- Para constituir un comunidad funcional en la planta baja de un edificio en propiedad horizontal se requiere el consentimiento de la comunidad de propietarios, puesto que no se modifica el título constitutivo de la propiedad horizontal, no se alteran los restantes elementos privativos ni los elementos comunes o estructurales del edificio, ni se produce ninguna alteración en el elemento privativo que exceda de las facultades que a su propietario atribuyen los arts. 7 LPH, 68 RH y 53.b RD. 1093/1997 (ver S. 24.12.1990, R. 22.02.2017 y R. 18.10.2021).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4613.pdf>

R. 03.11.2025. R. P. Chiclana de la Frontera n.º 2.- **DERECHO NOTARIAL: LA RECTIFICACIÓN DE UNA ESCRITURA CON NUEVO OTORGAMIENTO PRECISA INTERVENCIÓN DE TODAS LAS PARTES.**- La Dirección reitera en el sentido indicado su doctrina (cita las S. 25.12.2005, R. 27.02.2018 y R. 14.02.2020), en un caso en que los titulares de una finca inscrita otorgan escritura en la que modifican unilateralmente la proporción en la que adquirieron (ahora usufructo y nuda propiedad, en lugar de mitades indivisas), sin la comparecencia de los vendedores: «Todo negocio bilateral, si adolece de algún error cuya evidencia no sea probada de manera absolutamente indubitada, requiere ser rectificado por todas las partes afectadas y, si quien propone la rectificación no obtiene todos los consentimientos precisos para ello, se encuentra legitimado para ejercitar las acciones que el ordenamiento jurídico le otorga».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4616.pdf>

R. 04.11.2025. R. P. Alicante n.º 2.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: DENEGACIÓN DE LA SOLICITADA EN INSTANCIA PRIVADA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: NO PUEDE CALIFICARSE COMO SUBSANABLE EL DEFECTO DE FALTA DE TÍTULO IDÓNEO. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN.**- La Dirección confirma la denegación de una anotación preventiva de prohibición de disponer solicitada en virtud de instancia privada acompañada de copia del atestado policial de la denuncia penal, pues «resulta imprescindible la presentación de mandamiento judicial que lo ordene» (arts. 42.4 y 257.1 LH y 727 a 735 LEC). También se deniega la calificación del defecto como subsanable, «pues falta un requisito esencial como es el título material» (arts. 3 LH y 33 RH). «Realmente la registradora ni siquiera debió practicar el asiento de presentación con la documentación remitida conforme a los arts. 246 LH y 420 RH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4617.pdf>

R. 06.11.2025. R. P. Villajoyosa n.º 1.- **OBRA NUEVA: DECLARACIÓN EN ZONA DE POLICÍA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, PRONUNCIAMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN.**- Se trata de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva, «por antigüedad», conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La Dirección confirma que, advertida por el registrador (por la aplicación homologada para el tratamiento de las bases gráficas del distrito hipotecario) la ubicación de la edificación declarada en la zona de policía del dominio público hidráulico, debe exigirse un pronunciamiento expreso de la Administración que informe sobre la posible afectación de la obra declarada a las zonas de servidumbre y policía, de autorización administrativa o de innecesariedad de la misma (arts. 9, 18, 199 y 202 LH; 6, 9, 78, 316 y 327 RD. 849/11.04.1986, Reglamento del Dominio Público Hidráulico y n.º 8 Res. Circ. DGRN 03.11.2015, sobre la aplicación del art. 202 LH) (ver R. 04.01.2019, R. 23.04.2019 y R. 25.06.2025).

R. 29.10.2025. R. P. Cogolludo.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: DEBE CONTENER MOTIVACIÓN SUFICIENTE DE LOS DEFECTOS ADUCIDOS Y SUS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.**- La Dirección reitera su doctrina (ver, por ejemplo, R. 16.12.2021) de que la calificación con defectos, al consignar los que se oponen a la inscripción debe expresar también «una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación»; y achaca a la nota del caso concreto insuficiencia y errores «que han producido una evidente indefensión del recurrente», por lo que estima recurso y revoca la nota de calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4734.pdf>

R. 04.11.2025. R. P. Tegui.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS JUSTIFICADAS SOBRE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Tramitado, a instancia del titular, el expediente del art. 199 LH para inscribir la georreferenciación de una parcela catastral, el registrador suspende su inscripción. La Dirección estima justificadas las dudas sobre identidad entre la finca registral y la catastral, dada la alegación del Ayuntamiento de invasión de la parcela catastral propia, «aportándose ficha del inventario de la que resulta su naturaleza patrimonial y su modo de adquisición por usucapión».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4735.pdf>

R. 04.11.2025. R. P. VILLANUEVA DE LA SERENA.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS JUSTIFICADAS SOBRE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Tramitado, a instancia del titular, el expediente del art. 199 LH para inscribir la georreferenciación de una parcela catastral, el registrador suspende su inscripción. La Dirección estima justificadas las dudas sobre identidad entre la finca registral y la catastral, dada la alegación de los colindantes registrales, que aportan sentencia del Juzgado de Primera Instancia desestimando íntegramente las pretensiones del actor (aquí recurrente) en la demanda sobre acción reivindicatoria y de deslinde planteada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4736.pdf>

R. 04.11.2025. R. P. Benavente-Puebla de Sanabria, R. P. Chiclana de la Frontera n.º 2, R. P. Eivissa n.º 2, R. P. Madrid n.º 33, R. P. Alicante n.º 1; R. 11.11.2025. R. P. Conil de la Frontera y R. P. Marbella n.º 2; R. 12.11.2025. R. P. León n.º 1; R. 13.11.2025. R. P. Marbella n.º 2, R. P. Santa María de Guía de Gran Canaria, R. P. Tegui y R. 14.11.2025. R. P. Sevilla-10, R. P. Málaga n.º 3, R. P. Marbella n.º 1, R. P. Torre Pacheco, R. P. Vélez-Málaga 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:

-Se confirma la calificación negativa en (22), «por no disponer del consentimiento de la comunidad de propietarios (arts. 7 y 17 LPH en la redacción dada por la LO. 1/02.01.2025, en vigor desde 3 de abril de 2025) al tiempo en que la solicitud de asignación fue presentada al Registro».

-Y por prohibiciones estatutarias inscritas, en general semejantes a las de otras ocasiones, en (5), (8), (12), (13), (15), (17), (18), (20), (21), (23), (24) y (25).

-En (19), por no constar inmatriculada la finca sobre la que se solicita; en (4) y (6), por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita; y en (18), además de resultar prohibición estatutaria, por figurar la finca en el Registro como local.

-En (7), por no acreditarse la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid (art. 17 D. 79/10.07.2014), y la licencia municipal del Ayuntamiento (art. 151.1 L. 9/17.07.2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid y art. 17 D. 79/2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4737.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4738.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4739.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4740.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4741.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4745.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4746.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4748.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4750.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4751.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4752.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4753.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4754.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4755.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4756.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4757.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4758.pdf>

R. 04.11.2025. R. P. Cazalla de la Sierra.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (arts 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024. En este caso, tramitado el expediente del art. 199 LH para inscribir la georreferenciación de una parcela catastral, el registrador, «a la vista de la oposición manifestada, resolvió practicar la inscripción solicitada, desestimando en consecuencia las alegaciones formuladas por el colindante, notificándose al mismo la certificación de despacho del título». El oponente interpone recurso contra la inscripción practicada, que la Dirección desestima porque «el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado, siendo preciso que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial, sin que quepa pronunciarse sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4742.pdf>

R. 04.11.2025. R. P. Ponferrada n.º 2.- **INMATRICULACIÓN: REQUISITOS DEL DOBLE TÍTULO DEL ART. 205 LH. OBRA NUEVA: NECESIDAD DE COINCIDENCIA DE COORDENADAS GEORREFERENCIADAS CON LAS DEL TÍTULO.**- La Dirección estima que procede la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH en un caso en que el título presentado es una escritura pública de aceptación herencia, extinción de usufructo y adjudicación otorgada con un año de antigüedad, y el título de adquisición, una escritura pública de extinción de condominio otorgada el mismo día, ante el mismo notario el número anterior de protocolo (el causante murió en 1981). Pues considera que la disolución de comunidad es hábil como título inmatriculador («lo relevante en estos supuestos es que el título inmatriculable no sea meramente declarativo, que el procedimiento cuente con la concordancia catastral y que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente para producir la inmatriculación»), y la antigüedad del título de herencia debe contarse desde la muerte del causante.

Sobre el segundo defecto, la Dirección confirma que «para inscribir la edificación es defecto la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por ella según la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de las coordenadas georreferenciadas aportadas para dar cumplimiento al art. 202 LH» (pueden verse varias resoluciones en ese sentido, la última, R. 02.01.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4743.pdf>

R. 11.11.2025. R. P. Murcia n.º 2.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: INSCRIPCIÓN UNITARIA DE DE LA EJECUCIÓN ACUMULADA DE DOS HIPOTECAS SOBRE LA MISMA FINCA.**- Es el mismo supuesto de hecho de la R. 10.03.2025, que admitió la posibilidad de inscribir una ejecución de dos hipotecas constituidas de forma independiente, cada una sobre la mitad indivisa de una finca, ejecución que se tramitó acumulando ambos procedimientos de ejecución y adjudicando la finca en su totalidad. Se solicita ahora la inscripción parcial, solo respecto de una de las dos mitades indivisas. Y dice la Dirección que si la ejecución se ha llevado a cabo como si se tratara de una sola hipoteca y la adjudicación se ha realizado de la finca en su totalidad, ordenándose la cancelación de la hipoteca en su conjunto, así como de las cargas posteriores, debe llevarse a cabo «el despacho unitario del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas en coherencia con la forma en que se tramitó el procedimiento».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4744.pdf>

R. 11.11.2025. R. P. Coslada.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: COMPRAVENTA DE FINCA SUJETA A DETERMINADOS FINES.**- Se trata de una escritura de 2025 en la que la Federación Nacional de Asociaciones de Mujeres Separadas y Divorciadas vendía una finca que el Ayuntamiento le había cedido gratuitamente en 1992 «debiendo de mantener el Centro que se construya sobre la finca, a los fines indicados durante un período mínimo de treinta años, de conformidad con lo establecido en el art. 111 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RD. 1372/13.06.1986, Reglamento de Bienes de Entidades Locales)»; el plazo ya ha transcurrido. El registrador considera necesario para la inscripción de la compraventa el consentimiento del Ayuntamiento cedente, como potencial titular de un derecho de reversión, o resolución administrativa o título que acredite el cumplimiento, extinción o cancelación de la condición referida, o renuncia formal al derecho de reversión. La Dirección aplica por analogía el criterio del art. 647 C.c. para la donación modal, de manera que sería posible la inscripción de la compraventa con mantenimiento de la carga modal o condición de destino de la finca y a resultados de la posible acción de reversión, pero desestima el recurso, porque para ello sería necesario que la interesada prestase su consentimiento para la inscripción de esta manera.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4747.pdf>

R. 12.11.2025. R. P. Granada n.º 1.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: DEBE SOLICITARSE PRESENCIALMENTE O POR LA SEDE ELECTRÓNICA COLEGIAL.**- Reitera la doctrina de las R. 28.03.2023 y R. 16.10.2025 en el sentido de que solo cabe la petición y emisión de publicidad formal, como la nota simple informativa, por los canales institucionales expresamente previstos: presencialmente en la oficina registral o a través del trámite específico en la sede electrónica corporativa del Colegio de Registradores (arts. 221 y ss. LH); en el caso concreto la petición de nota simple se hacía por el canal previsto para la presentación de documentos privados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/28/pdfs/BOE-A-2026-4749.pdf>

R. 14.10.2025. R. M. Sevilla n.º 3 y R. 15.10.2025. R. M. Sevilla n.º 3.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: ESTIMACIÓN DEL RECURSO POR INSUFICIENCIA DE LA NOTA DE CALIFICACIÓN.**- Se estiman los tres recursos y se revocan las notas de calificación, porque estas se limitan a afirmar que el rechazo al depósito de cuentas se fundamenta en que la declaración de identificación del titular real no se encuentra correctamente cumplimentada: En un caso (8), con «una referencia meramente genérica a las normas que la regulan», pero sin «expresión del motivo o motivos concretos» de la calificación negativa. En los otros (9) y (14), porque «no se encuentra cumplimentada en los modelos oficiales debidamente aprobados». Pero en ambos, el rechazo al disolución de comunidad no produce en la propia nota, sino a través de comunicaciones posteriores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2794.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2795.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2800.pdf>

R. 20.10.2025. R. M. Madrid n.º 23.- **SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: NO SE EXIGE LEGITIMACIÓN NOTARIAL DE LA FIRMA DEL AUDITOR.**- Se estima el recurso y se revoca la nota de calificación, porque ningún precepto exige que la firma del auditor de cuentas, la que verifica el balance que sirve de base al aumento de capital social con cargo a reservas, deba estar legitimada notarialmente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3779.pdf>

R. 21.10.2025. R. M. Sevilla n.º 3.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA NOTA NEGATIVA DEBE EXPRESAR UNA MOTIVACIÓN SUFICIENTE DE LOS DEFECTOS.**- Presentadas a depósito las cuentas anuales de una sociedad limitada, la Dirección estima el recurso sin entrar en el fondo del asunto, porque «el registrador mercantil justifica su calificación y motiva el rechazo al depósito en el informe que integra el expediente, siendo así que «tal y como ha reiterado esta Dirección General, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos»; en el caso concreto, «la nota de calificación se limita a afirmar que el rechazo al depósito de cuentas se fundamenta en que la declaración de identificación del titular real no se encuentra cumplimentada en los modelos oficiales debidamente aprobados...»; y la Dirección no considera que esa nota sea suficientemente explícita, «... sólo en una actuación posterior el registrador ha concretado el motivo de su rechazo».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3784.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3785.pdf>

R. 23.10.2025. R. M. Madrid n.º 23. - **REGISTRO MERCANTIL: REQUISITOS DE LA INSCRIPCIÓN PARCIAL.**- Se trata de decidir si procede la inscripción parcial del documento y si la firma de la solicitud realizada por el presentante debe estar legitimada. En cuanto a la inscripción parcial, regulada en el art. 63 RRM, la R. 03.04.2013 ya resaltó que «no basta con que la inscripción parcial se solicite por la parte interesada sino que es preciso que la inscripción así practicada no desvirtúe el negocio celebrado entre las partes». En el caso actual se trata de una parte de los estatutos que afecta a actividades del objeto social y, «siendo el defecto apreciado por el registrador fácilmente subsanable por los interesados, corresponde a estos decidir si optan por la inscripción sin esas actividades o por la subsanación, sin que pueda pretenderse la aplicación automática del art. 63.2 RRM, ni aun estando previsto en la escritura»; pero procede la inscripción parcial porque no solo consta el consentimiento anticipado en la escritura, sino también la solicitud del presentante (ver art. 45.1 RRM). Y no es necesario que su firma este legitimada, ya que esto no se exige en ningún precepto y además se han admitido en el Registro otras instancias suyas con firma idéntica a la presentada ahora.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4175.pdf>

R. 27.10.2025. R. M. Santa Cruz de Tenerife n.º 1. - **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA EXIGE VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS.**- «Presentadas a depósito de modo telemático las cuentas anuales de una sociedad, el registrador lo rechaza porque la firma de la certificación no puede ser validada». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 01.02.2022, R. 09.05.2023, las varias R. 22.12.2023. y la R. 15.01.2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4193.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4194.pdf>

R. 31.10.2025. R. M. Madrid n.º 23.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de varias anteriores (ver, por ejemplo, R. 28.07.2025). En este caso, se presentaban las cuentas anuales de 2024, y habían sido presentadas las de 2023, pero calificadas negativamente, sin que esa calificación fuera objeto de impugnación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4607.pdf>

R. 31.10.2025. R. M. Santa Cruz de Tenerife n.º 1.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA EXIGE VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS.**- «Presentadas a depósito de modo telemático las cuentas anuales de una sociedad, el registrador lo rechaza porque la firma de la certificación no puede ser validada». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 01.02.2022, R. 09.05.2023, las varias R. 22.12.2023, la R. 15.01.2024 y las dos R. 27.10.2025.

R. 07.11.2025. R. M. Madrid n.º 14 y n.º 10.- **REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE EL DEPÓSITO DE CUENTAS.**- Reiteran en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones, según la disp. adic 6.4 L. 58/17.12.2003, General Tributaria (ver, por ejemplo, R. 29.07.2022 y R. 09.04.2024). El recurrente conoce el contenido de la norma, pero realiza una serie de consideraciones sobre su constitucionalidad y su encaje en los tratados de la Unión Europea; y la Dirección «carece de competencia para tomar en consideración tales alegaciones que, en su caso, deben ser planteadas ante el órgano competente y mediante los procedimientos legalmente previstos».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4625.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4626.pdf>

1.3. Bienes muebles. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

R. 24.10.2025. R. B. M. Barcelona n.º 8. - **PRENDA: CUESTIONES VARIAS EN UN PRÉSTAMO PIGNORATICIO.**- Con relación a una escritura de prenda sin desplazamiento de un conjunto de bicicletas, la Dirección:

-Confirma la calificación negativa en cuanto a que «mediante una única prenda, se garantizan obligaciones de naturaleza diversa» (especialmente porque se incluye una comisión de tramitación anual). Y en cuanto no se fija una responsabilidad máxima por intereses de demora.

-Pero estima el recurso en otras tres cuestiones: La relativa a que «no puede constituirse una única hipoteca en garantía de obligaciones y acreedores diversos», porque consta que hay una única acreedora. La referida a vencimiento de la obligación garantizada, porque debe admitirse para ello el cuadro de amortización incorporado en la escritura. Y la de identificación de los bienes pignoralados, porque se consideran suficientemente descritas las bicicletas pignoraladas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4183.pdf>

1.3. Bienes Muebles. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*

R. 24.10.2025. R. B. M.. Barcelona n.º 8. - **PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO: PRINCIPIO DE ACCESORIEDAD. COBERTURA DE LA PRENDA. DURACIÓN PRENDA. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PIGNORADOS.**

SE REVOCA PARCIALMENTE

La DG no entra a examinar el juicio de suficiencia por haberse aportado documentos con posterioridad a la calificación del registrador en relación con una escritura de préstamo garantizada con prenda, y la nota de calificación del registrador respecto a cinco puntos.

Primero. - Principio de accesoriadad que debe regir en la constitución de las garantías para su inscripción, se revoca este defecto porque en la escritura queda claramente identificada la acreedora garantizada.

Segundo. - La prenda debe garantizar obligaciones de la misma naturaleza, pero en nuestro supuesto se garantizan obligaciones de muy distinta naturaleza y que no son accesorias, por lo que se incumplen los art. 153 y 153 bis LH. Se confirma.

Tercero. - Cobertura de la prenda; la DG confirma este punto porque en el contrato se indica que al importe objeto de la garantía se pueden añadir los intereses de demora. La LH exige que la garantía por intereses de demora además de expresar el tipo de interés fije un máximo de responsabilidad prendaria. Se podría inscribir siempre que se solicite la no inscripción de esta parte de la cobertura.

Cuarto. - Duración de la prenda: La escritura indica el vencimiento de la obligación garantizada en un cuadro de amortización. Se revoca.

Quinto. - Identificación de los bienes pignoralados. Se revoca porque los bienes están claramente identificados en la escritura, expresando si son eléctricas o no; de hombre, mujer o niño; la marca, el modelo, el color, el número de bastidor, etc.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4183.pdf>

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

R. 15.10.2025. R. M. Sevilla n.º 3.- **SIN MOTIVACIÓN EN LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR.**

SE REVOCA

La DG no entra a conocer sobre el fondo del asunto estimando la petición del recurrente al considerar que la calificación del registrador no motivó el defecto hasta el punto de impedir al interesado comprender el motivo de su denegación en dicha calificación. De hecho, fue conocedor del motivo de la negativa del registrador por actuaciones posteriores de éste con el registro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2794.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2800.pdf>

R. 15.10.2025. R. M. Sevilla n.º 3.- **SIN MOTIVACIÓN EN LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR. CIERRE DEL REGISTRO: FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS.**

SE REVOCA

Idéntica a la anterior. Al revocar la DG en la resolución anterior el rechazo a depositar las cuentas de la misma sociedad respecto del ejercicio 2022, el cierre del registro por falta del depósito de cuentas de la misma sociedad del ejercicio 2023 no aplica.

Con respecto al rechazo al depósito de las cuentas del ejercicio 2023 por considerar que está mal cumplimentada la hoja de la Titularidad Real de la sociedad, ídem que en la resolución anterior.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2795.pdf>

R. 20.10.2025. R. M. Madrid n.º 23.- **INSCRIPCIÓN PARCIAL. CALIFICACIÓN INCOMPLETA: UNIFORMIDAD EN LOS CRITERIOS DE CALIFICACIÓN. NOTA DE CALIFICACIÓN MOTIVADA.**

SE REVOCA

La DG, a tenor del artículo 63.2 RRM, que se tenía que haber procedido desde el inicio a la inscripción parcial porque el defecto alegado afecta a uno solo de los actos que se aprueban en la escritura, siendo los actos totalmente independientes. Estamos ante un documento que recoge dos actos diferenciados; por un lado, un aumento de capital (defecto), y por otro, un traslado social que debería haber sido inscrito sin dilación en el registro.

Conforme a la Resolución-Circular de 16 de noviembre de 2017 de la DG sobre la aplicación de los art. 18.8 CCo. y 15 RRM, en los registros mercantiles pluripersonales, y en aras que la uniformidad en los criterios de calificación, la calificación negativa el registrador deberá expresa que la misma se ha extendido con la conformidad de los cotitulares y faltando esta indicación se considerará la calificación incompleta, tal y como ocurre en este caso.

Es doctrina de la DG que la nota de calificación del registrador debe ser suficientemente motivada para que el interesado pueda presentar alegaciones. Es suficiente, así lo entiende el TS y el TC que la nota sea escueta para que el expediente sea objeto de estudio en la DG, tal y como ocurre en este caso. En nuestro supuesto, la auditoría la firma el auditor con su firma digital que acredita quién es y su cargo, por lo que se entiende que tiene plena validez jurídica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3779.pdf>

R. 21.10.2025. R. M. Sevilla n.º 3.- **SIN MOTIVACIÓN EN LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR.**

SE REVOCA

La DG no entra a conocer sobre el fondo del asunto estimando la petición del recurrente al considerar que la calificación del registrador no motivó el defecto hasta el punto de impedir al interesado comprender el motivo de su denegación en dicha calificación. De hecho, fue conocedor del motivo de la negativa del registrador por actuaciones posteriores de éste con el registro. (Idem. R de 14 de octubre de 2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3784.pdf>

R. 21.10.2025. R. M. Sevilla n.º 3.- **SIN MOTIVACIÓN EN LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR. CIERRE DEL REGISTRO: FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS.**

SE REVOCA

Idéntica a la anterior. Al revocar la DG en la resolución anterior el rechazo a depositar las cuentas de la misma sociedad respecto del ejercicio 2022, el cierre del registro por falta del depósito de cuentas de la misma sociedad del ejercicio 2023 no aplica.

Con respecto al rechazo al depósito de las cuentas del ejercicio 2023 por considerar que está mal cumplimentada la hoja de la Titularidad Real de la sociedad, ídem que en la resolución anterior. (Idem. Resolución de 14 de octubre de 2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3785.pdf>

R. 23.10.2025. R. M. Madrid n.º 23. - **INSCRIPCIÓN PARCIAL DE PARTE DE UN SOLO ACTO O ACUERDO (ART 63 RRM): SOLICITUD DEL REPRESENTANTE Y LEGITIMACIÓN DE LA FIRMA.**

SE REVOCA PARCIALMENTE

La DG, a tenor del artículo 63.2 RRM, que se tenía que haber procedido desde el inicio a la inscripción parcial porque, aunque afecta a parte de un solo acto o acuerdo, el defecto no desvirtúa el negocio celebrado entre las partes. (RDGRN de 13 de febrero de 2012, entre otras). Es necesario para la inscripción parcial que haya sido solicitada expresamente por el solicitante, pudiendo ser éste su representante.

En el caso que nos ocupa tenemos un solo acuerdo o acto, los estatutos, en los que el defecto recae sobre parte del objeto social –en actividades no principales– por lo que cabe, si el interesado lo solicita expresamente, la inscripción parcial del resto de las actividades que cumplen con la normativa (art. 63.2 RRM). Esta solicitud es válida en nuestro caso porque se ha hecho en dos momentos distintos, en instancia normalizada del propio registro firmada de forma manuscrita por el representante del documento –que actúa de representante del interesado– y por instancia privada firmada por la misma persona, identificado por su nombre y por su DNI, siendo ambas firmas idénticas. No es necesario que la firma esté legitimada notarialmente.

La revocación es parcial porque se tiene que subsanar la caducidad de reserva de la denominación social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4175.pdf>

R. 27.10.2025. R. M. Santa Cruz de Tenerife n.º 1. - **LA FIRMA ELECTRÓNICA DEL CERTIFICADO NO**

SE PUEDE VERIFICAR.

SE CONFIRMA

La DG confirma su doctrina de que en la certificación de los acuerdos adoptados en la junta general aprobando las cuentas debe constar la huella digital que genera la aplicación, certificación que debe estar firmada electrónicamente por la persona legitimada a tales efectos, debiendo ser dicha firma validada (art.366 RRM). El hecho de no poder validar la firma electrónica que resulta del certificado presentado telemáticamente imposibilita establecer la correspondencia entre el firmante y la persona legitimada para hacerlo según la información que obra en el registro. (Resoluciones de 1 de febrero de 2022, 9 de mayo de 2023, de 22 Y 26 de diciembre de 2023, y 15 de enero de 2024)

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4193.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4194.pdf>

R. 31.10.2025. R. M. Madrid n.º 23.- REGISTRO CERRADO POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES.

SE CONFIRMA

La DG confirma que el incumplimiento del depósito de cuentas anuales en el registro mercantil conlleva el cierre registral. (ars. 282 LSC y 378 RRM).

En nuestro supuesto no se han depositado las cuentas anuales del ejercicio 2023, porque fueron presentadas, pero calificadas negativamente, por lo que el depósito no se materializó al no subsanarse el defecto llegando a caducar el asiento. Consecuencia de este cierre registral no cabe la inscripción de ningún documento, salvo las excepciones que prevé a ley, y entre los que no se encuentra nuestro supuesto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4607.pdf>

R. 31.10.2025. R. M. Santa Cruz de Tenerife n.º 1.- LA FIRMA ELECTRÓNICA DEL CERTIFICADO NO SE PUEDE VERIFICAR.

SE CONFIRMA

La DG confirma su doctrina de que en la certificación de los acuerdos adoptados en la junta general aprobando las cuentas debe constar la huella digital que genera la aplicación, certificación que debe estar firmada electrónicamente por la persona legitimada a tales efectos, debiendo ser dicha firma validada (art.366 RRM). El hecho de no poder validar la firma electrónica que resulta del certificado presentado telemáticamente imposibilita establecer la correspondencia entre el firmante y la persona legitimada para hacerlo según la información que obra en el registro. (Resoluciones de 1 de febrero de 2022, 9 de mayo de 2023, de 22 Y 26 de diciembre de 2023, 15 de enero de 2024 y 24 de octubre de 2026)

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4610.pdf>

R. 07.11.2025. R. M. Madrid n.º 14 y n.º 10.- HOJA REGISTRAL CERRADO POR NIF REVOCADO.

SE CONFIRMA

La DG confirma que la revocación del NIF de la sociedad implica extender una nota marginal de cierre de la hoja registral de la sociedad, consecuencia de la vigencia de dicha nota marginal no se podrá realizarse inscripción alguna que afecte a aquella, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal. La nota de calificación está suficientemente motivada haciendo constar la revocación del CIF con la base legal que la justifica. (RDG de 9 de abril de 2024)

Estamos ante un supuesto en el que el cierre de la hoja de la sociedad trae causa de la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria; norma que es concluyente para el registrador. El recurrente conoce perfectamente dicha norma y sus consecuencias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4625.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4626.pdf>

1.6. Mercantil

Resolución de 14 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil III de Sevilla por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2022.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2794.pdf>

Resolución de 14 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil III de Sevilla por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2023.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2795.pdf>

Resolución de 15 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador mercantil III de Sevilla por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/06/pdfs/BOE-A-2026-2800.pdf>

Resolución de 20 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XXIII de Madrid a inscribir la escritura en la que una sociedad aumenta su capital social y traslada su domicilio social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3779.pdf>

Resolución de 21 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil III de Sevilla, por la que suspende el depósito de las cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2022.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3784.pdf>

Resolución de 21 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil III de Sevilla, por la que suspende el depósito de las cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2023.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/18/pdfs/BOE-A-2026-3785.pdf>

Resolución de 23 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XXIII de Madrid a inscribir una escritura de constitución de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4175.pdf>

Resolución de 24 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador mercantil y de bienes muebles VIII de Barcelona de una escritura de prenda sin desplazamiento de un conjunto de bicicletas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4183.pdf>

Resolución de 27 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil y de bienes muebles I de Santa Cruz de Tenerife, por la que se rechaza el depósito de las cuentas anuales de una sociedad correspondientes al ejercicio 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4193.pdf>

Resolución de 27 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil y de bienes muebles I de Santa Cruz de Tenerife, por la que se rechaza el depósito de las cuentas anuales de una sociedad correspondientes al ejercicio 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/23/pdfs/BOE-A-2026-4194.pdf>

Resolución de 31 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador mercantil XXIII de Madrid, por la que se califica negativamente el depósito de las cuentas del ejercicio correspondiente al año 2024 de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4607.pdf>

Resolución de 31 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil y de bienes muebles I de Santa Cruz de Tenerife, por la que se rechaza el depósito de las cuentas anuales del ejercicio 2024 de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4610.pdf>

Resolución de 7 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil XIV de Madrid, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2023.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4625.pdf>

Resolución de 7 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil X de Madrid, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2023.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/02/27/pdfs/BOE-A-2026-4626.pdf>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

7. Resumen mensual de jurisprudencia. *(Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores)*

RESUMEN DE JURISPRUDENCIA - FEBRERO 2026

TRIBUNAL SUPREMO SALA 1ª

- Propiedad horizontal: la agregación jurídica y física en el artículo 10.3 b LPH
-STS 27/2026, de 15 de enero
- Nulidad de la cláusula de redondeo en el préstamo hipotecario
-STS 6/2026, de 13 de enero
- Préstamo de uso o comodato cuya duración se vincula al ejercicio de una actividad que depende exclusivamente de la voluntad del comodatario
-STS 7/2026, de 13 de enero
- ¿Al amparo de libertad contractual, cabe considerar válidamente constituido un derecho de retracto, cuyo presupuesto de ejercicio sea una transmisión *mortis causa* del local arrendado?
-STS 27/2026, de 19 de enero
- Retracto arrendaticio: la publicidad registral no desplaza el deber legal de notificación al arrendatario
-STS 28/2026, de 19 de enero
- **ACTIO COMMUNI DIVIDUNDO** cuando el condómino demandado es una herencia yacente
-STS 67/2026, de 26 de enero
- Los intereses moratorios en contratos de préstamo con garantía hipotecaria. El art. 114.3 LH en redacción dada por la Ley 1/2013.
-STS 133/2026, de 3 de febrero

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- Desestimación recurso de la Comunidad Autónoma de Madrid contra la Ley por el Derecho a la Vivienda
-El Pleno del TC, en sentencia todavía no publicada, desestima el recurso de inconstitucionalidad que la CCAA de Madrid interpuso contra la Ley por el Derecho a la Vivienda.



Resumen de jurisprudencia febrero 2026.pdf

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

2. Noticias de la Unión Europea. Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores

1. INSTITUCIONAL:

- Los ciudadanos europeos perciben un aumento de las amenazas a su seguridad y respaldan un mayor papel de la UE

2. MEDIO AMBIENTE:

- Ley Europea del Clima: reducción de las emisiones en un 90% para 2040

3. JUSTICIA:

- Aplicación del Derecho de la UE: los eurodiputados piden una mayor aplicación

4. VIVIENDA:

- El Parlamento Europeo avanza en propuestas para afrontar la crisis de la vivienda

5. COMPETENCIA:

- Impulso europeo a la competitividad, la seguridad y la transición

6. JURISPRUDENCIA:

- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Asunto C-471/24 (PKO BP (Critical benchmark)) de 12 de febrero de 2026
- Conclusiones del Abogado General Sr. Maciej Szpunar, presentadas el 12 de febrero de 2026, en el *asunto C-14/25* (Thüringer Aufbaubank)



Union Europea febrero 2026.pdf

**ALCANCE DE LA GRATUIDAD DEL SERVICIO PRESTADO POR LOS
REGISTROS A LOS ENTES PÚBLICOS TRAS LA SENTENCIA DEL TS DE 5
DE FEBRERO DE 2026.**

Servicio de Coordinación de Oficinas
Liquidadoras y Nuevas tecnologías
Febrero 2026

La sentencia del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2026 concluye que

La entrada en vigor de la exención contemplada en la Disposición Adicional Décima.1 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, a la luz del canon hermenéutico del principio de interpretación más favorable a la eficacia de la norma o principio de su efecto útil, se produjo con la entrada en vigor del Real Decreto 195/2017 de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

Si acudimos a la Ley 14/2013, la Disposición Adicional décima. 1 dispone:

*La realización de cualquier operación registral, incluida la publicidad formal, estará **exenta del pago del arancel** cuando la responsable final del pago del mismo, con arreglo a las normas arancelarias, sea una de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera. Esta exención entrará en vigor en el momento en que se ejecute la demarcación registra[que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 19, se aprobará mediante Real Decreto.*

Dado que el Tribunal Supremo, en la sentencia citada, ha resuelto el tema de la entrada en vigor (desde el 5 de marzo de 2017) conviene precisar cuáles son los supuestos en que resulta procedente la gratuidad, a la luz de la redacción de la citada Disposición adicional.

Para ello analizamos cuatro requisitos a revisar:

- Apreciar la existencia de una entidad pública
- Considerar quién es el responsable final del pago
- Requisitos y límites de los requerimientos de información

- Singularidad de las anotaciones de embargo

1º/ Apreciar la presencia de una entidad pública

La norma que analizamos prevé que la responsable final del pago sea alguna de las entidades del art. 2 de la LO. 2/2012, que se refiere a:

- a) Administración central, que comprende el Estado y los organismos de la Administración central.
- b) Comunidades Autónomas.
- c) Corporaciones Locales.
- d) Administraciones de Seguridad Social.

La proliferación de distintos entes de gestión pública, diferenciados de la Administración, recomienda precisar hasta dónde alcanza el concepto Administración, en sus distintos niveles.

En la **Administración del Estado** la Ley 6/1997 de 14 de abril habla, como parte de la Administración, de los Organismos públicos, esto es aquellos (art.41) *creados bajo la dependencia o vinculación de la Administración General del Estado, para la realización de cualquiera de las actividades previstas en el apartado 3 del artículo 2, cuyas características justifiquen su organización y desarrollo en régimen de descentralización funcional.*

No parece haber dudas sobre su adscripción al concepto de Administración Pública dado el texto del art. 2.3 de la misma Ley al decir que

Los Organismos públicos previstos en el Título /II de esta Ley tienen por objeto la realización de actividades de ejecución o gestión tanto administrativas de fomento o prestación, como de contenido económico reservadas a la Administración General del Estado; dependen de ésta y se adscriben, directamente o a través de otro Organismo público, al Ministerio competente por razón de la materia, a través del órgano que en cada caso se determine.

Dentro de estos organismos públicos se ubican (art. 43.1):

- Los Organismos autónomos.
- Las Entidades públicas empresariales.
- Las Agencias Estatales

Aunque el espectro que cubren estos organismos es amplio, no está de más señalar que fuera del mismo quedan, en principio, una serie de entes cercanos a los mismos, entre los que podemos reseñar los rechazados por la jurisprudencia como asimilables a la Administración, entre los que se sitúan:

- o Las Juntas de compensación (T.S.J. Castilla-La Mancha 16-07-07)
- o Las Mutuas de Previsión social (TS 07.07.10)
- o Las sociedades con forma mercantil con capital íntegramente público. (A.N 19-12-1995, 29-10-96, 24-03- 97, T.S.J. Andalucía, Málaga 04-04-02)
- o Los Colegios profesionales (T.S 06-10-08, 6-5-2010) (T.E.A.C. 10-04-97, 24-09-03, 11-02-04, 18-05-05)
- o Las Mutuas patronales de accidentes de trabajo (T.S. 31-03-98)
- o Colegios de Procuradores (T.S.J. La Rioja 19-07-02)
- o Colegio de Administradores de fincas T.E.A.R. Galicia 30-09-03)
- o Comunidades de Regantes (T.E.A.R. Andalucía 29-01-04) (T.S. 15-12-06)
- o Empresa mixta de agua (T.S. 31-01-06)

En la **Administración local** la Ley Reguladora de Bases, Ley 7/1985, modificada en 2003 establece, en su artículo 85.bis la posibilidad de *gestión directa de los servicios de la competencia local mediante las formas de organismos autónomos locales y de entidades públicas empresariales locales* disponiendo que se regirán por lo dispuesto en la Ley 6/1997, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado,

En la **Administración de las Comunidades Autónomas** cada una de ellas goza de autonomía para la aprobación de leyes organizativas en todas las cuales se prevé la posible aparición de entes similares a los citados.

2º/ Considerar quién es el responsable final del pago

El Arancel registral vigente establece en su norma octava de general aplicación que *los derechos del registrador se pagarán por aquel o aquellos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento...*

La mención de la Disposición adicional al "responsable final del pago" encaja con la dicción de la norma acaba de reproducir en tanto en cuanto de la misma resulta la existencia de dos a modo de responsables solidarios:

- Aquél a cuyo favor se inscriba o anote
- Aquél que haya presentado el documento

Sin embargo, la propia dicción del texto permite aventurar que la gratuidad se está refiriendo al denominado "responsable final" entendiendo por tal aquél que no puede repetir de otro el importe satisfecho por corresponderle al mismo, concepto que parece

debe aplicarse sólo al primero de los citados, esto es, aquel a cuyo favor se inscriba o anote el derecho.

El matiz es importante por cuanto a la hora de entender una operación registral como gratuita, ha de referirse la misma a una anotación o inscripción en favor de un ente público de los señalados en el apartado anterior, sin que sea admisible la gratuidad para la inscripción a favor de cualquier ente gestor que no pueda incluirse en la categoría citada.

Por la misma razón no parece que quepa predicar la gratuidad de un ente medial (aunque tenga carácter público) que pague el servicio registral, pero se resarza ulteriormente mediante el cobro de los servicios prestados por dicha gestión.

3º/ Requisitos y límites de los requerimientos de información

La amplitud con la que la Ley 14/2013 establece la gratuidad al hablar de la "realización de cualquier operación registra[" no debe hacernos olvidar que no están los Registros obligados al suministro de cualquier información que se les pida si la entidad solicitante no está legitimada para ello.

Nos referimos al tema de los requerimientos de información que, si bien una vez atendidos no devengarán aranceles registrales, antes de atenderlos deberán observar una serie de requisitos que no desaparecen por la sentencia que comentamos.

En otras palabras, antes de suministrar gratuitamente una información registral requerida hay que apreciar si la petición respeta unos límites fijados normativamente, como son:

- Contenido mínimo (notificación/plazo/datos requeridos, recursos frente a los mismos)
- La trascendencia tributaria
- La obligación de secreto
- La proporcionalidad del requerimiento
- La carga material para el requerido

La violentación de las normas procedimentales o de los límites materiales conlleva la inatención del requerimiento que podrá ser instada, por el sujeto requerido, mediante los recursos y reclamaciones pertinentes.

4º/ Singularidad de las anotaciones de embargo

Un supuesto especial que merece la pena considerar es el de las anotaciones preventivas de embargo. Su singularidad arranca de la Ley General Tributaria que contempla la anotación preventiva de embargo (art. 170) como una de las actuaciones típicas del procedimiento de apremio, iniciado mediante la providencia del mismo nombre.

El art. 113.1 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación dispone expresamente que las costas serán exigidas al obligado al pago. Dentro de las costas se incluyen los honorarios de los Registradores (art. 113.2.b).

En congruencia con este precepto, el art. 169 de la LGT prevé que se pueda proceder al embargo de los bienes y derechos del obligado tributario en cuantía suficiente para cubrir las costas del procedimiento de apremio, entre las que se encuentran los honorarios registrales). Y el art. 172.4 de la misma LGT prevé que la Administración tributaria liberará los bienes embargados si el obligado extingue la deuda tributaria y las costas del procedimiento de apremio.

¿Pierde su condición de obligado al pago el deudor apremiado por su impago? De ningún modo como lo demuestra el que si viniere a mejor fortuna tendrá la obligación de satisfacer los débitos pendientes. Es fundamental en este sentido, recordar la dicción del art. 63 del Reglamento General de Recaudación, al disponer:

1. *El órgano de recaudación vigilará la posible solvencia sobrevenida de los obligados al pago declarados fallidos.*
2. *En caso de producirse tal circunstancia y de no mediar prescripción, procederá la rehabilitación de los créditos declarados incobrables, reanudándose el procedimiento de recaudación partiendo de la situación en que se encontraban en el momento de la declaración de crédito incobrable o de la baja por referencia.*

De acuerdo con lo expuesto, si la deuda se hubiera declarado incobrable, podría rehabilitarse, si el órgano de recaudación tuviera conocimiento de la solvencia sobrevenida del consultante, lo que impide entender aplicable en este supuesto la gratuidad prevista en la enmienda, pues de concederse la bonificación el beneficiario de la misma sería no el ente público sino el deudor apremiado, único auténtico obligado al pago.

De todo lo anterior cabe colegir que la Administración no actúa en ningún caso como obligada al pago y, por lo mismo, **carece de derecho a la exención total del pago del arancel** por no ser responsable final del pago del mismo.

RESUMEN

La sentencia del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2026 reconoce la entrada en vigor de la exención de aranceles registrales para los entes públicos a partir del 5 de marzo de 2017.

Esto no obstante debe tenerse en cuenta que:

- La dicción normativa exige apreciar la **existencia de una entidad pública**
- Sólo goza de la gratuidad el **responsable final del pago**
- En los requerimientos de información han de respetarse los **requisitos y límites** para atender a los mismos.
- En las anotaciones de embargo no existe exención pues el responsable final del pago es el **deudor apremiado**.

JURISPRUDENCIA

Servicio de Estudios
Febrero 2026

Selección de sentencias de diciembre 2025 publicadas en CENDOJ en enero 2026.

.....

TRIBUNAL SUPREMO SALA 1ª

Propiedad horizontal: la agregación jurídica y física en el artículo 10.3 b LPH

En un único edificio que, a su vez, está formado por cinco casas, comprendiendo cada una pluralidad de departamentos, dos sociedades unen un departamento destinado a vivienda, perteneciente a una casa, con otro destinado en origen a oficina, que corresponde a una casa diferente.

La **cuestión jurídica** que se plantea y resuelve en la [sentencia 27/2026, de 15 de enero](#), es si esta situación de agrupación física material, no seguida de una pretensión de modificación de las cuotas -difícilmente asumible si tenemos en cuenta que hay dos comunidades restringidas implicadas, apunta la Sala- ni del título constitutivo, ni tampoco de un intento de trasladar la situación física al Registro de la Propiedad, puede llevarse a cabo de espaldas a la comunidad de propietarios por permitirlo el art. 7.1 LPH o si, por el contrario, precisa de un acuerdo comunitario con las mayorías exigidas en el art. 10.3.b) LPH.

La segunda instancia, a diferencia de la primera, entiende que es aplicable el artículo 7.1 LPH, basándose (entre otras razones como el carácter no medianero del muro de separación de los dos elementos privativos -considerándolo como privativo o común solo a los dos elementos colindantes- o, la identidad de las sociedades propietarias al haber absorbido una a la otra) en la diferencia que hace entre la agregación o división jurídica (se crea un único inmueble, se alteran cuotas de participación en los servicios comunes y en el título constitutivo y requiere acuerdo de la comunidad en los términos del art. 10.3.b) LPH) y la mera unión material (se limita a comunicar físicamente dos fincas contiguas sin fusionarlas jurídicamente cayendo dentro del ámbito de aplicación del art. 7.1 LPH, que permite obras internas siempre que no afecten a elementos

comunes ni a la seguridad), teniendo en cuenta, además, que los estatutos no prohíben la unión física de fincas de distintos portales.

Falla la Sala que es aplicable el artículo 10.3 b LPH (en la redacción dada por la disposición final 1.4 de la Ley 8/2013), siguiendo la solución que la sentencia 445/2020 dio al supuesto de la división de un local dando lugar a dos viviendas independientes, al no encontrar razones que justifiquen una diferente. La Sala,

- ✓ Niega la trascendencia de la diferencia entre la agregación material y la agregación jurídica, que no evita en este concreto supuesto la necesaria autorización de la comunidad.
- ✓ Afirma que si la doble mayoría del artículo 10.3 b, era necesaria para la unión física de dos pisos o locales del mismo edificio, con mayor razón será exigible cuando la unión afecta a dos casas que, por más que formen parte de un único edificio, se configuran estatutariamente como comunidades restringidas con elementos comunes propios que no son compartidos con el resto de las casas; y también que lo que se ha hecho ha sido convertir una oficina en vivienda, unirla a la vivienda de la casa contigua, y crear con ello una agrupación diferente que supone una modificación del título constitutivo (los estatutos solo permitían unir locales y con acceso independiente desde la calle).
- ✓ Aclara que art. 10.3.b) LPH *no impone mayorías, requisitos, ni exigencias diferentes para la agrupación y para la división de pisos y locales, sino que brinda a cualquiera de estas dos intervenciones la misma solución, sin distinguir actuaciones materiales, en el sentido de actuaciones de hecho, que seguramente son las que la norma pretende evitar, de las actuaciones jurídicas, esto es, aquellas que pretenden que la alteración física tenga su reflejo en un nuevo coeficiente de participación y en el Registro de la Propiedad.*

Respecto del muro de separación siendo que la interpretación de los estatutos, en su aplicación a la configuración física del edificio, es una cuestión de valoración jurídica y no fáctica, que puede ser revisada a través del recurso de casación, interpreta la Sala que dado que el edificio no comparte medianería con otras edificaciones, los muros medianeros son los que separan las cinco casas que componen el edificio.

Respecto a la concentración de la titularidad de los departamentos en un único dueño, a la fecha de realización de las obras y de la presentación de la demanda uno y otro departamento pertenecían a dos sociedades diferentes, sin que la representación de ambas por el mismo representante altere la diferente personalidad jurídica existente y siendo irrelevante que la absorción se produjera durante el curso del proceso (principio de perpetuación de la jurisdicción ex art. 412 LEC).

Nulidad de la cláusula de redondeo en el préstamo hipotecario

La Sala, en la [sentencia 6/2026 de 13 de enero](#), **estima del recurso de casación a favor del consumidor**, pues la sentencia de apelación recurrida, en contra de la doctrina jurisprudencial, considera que la cláusula de redondeo controvertida del préstamo hipotecario suscrito en 2002 y modificado en 2005, sí forma parte intrínseca del objeto esencial del contrato y que, como tal, solo puede someterse al control de transparencia y no de abusividad.

Razona la Sala que sí es posible el control de abusividad de acuerdo con la propia normativa aplicable a la fecha de celebración del contrato (la prohibición del predisponente de aumentar el precio final sobre el convenido sin razones objetivas, según la disposición adicional 1ª-7 LGDCU que la contenía en la llamada “lista negra”), sin necesidad de aplicar la redacción de la LGCG posterior a la ley 44/2006 (que añadió a la disposición adicional primera citada un apartado 7 bis, a tenor del cual también serían nulas las estipulaciones que prevean el redondeo al alza en el tiempo consumido con el precio de los productos o servicios o cualquier otra estipulación que prevea el cobro por productos o servicios no efectivamente usados o consumidos de manera efectiva). La cláusula general de la contratación de redondeo, es nula ante el desequilibrio perjudicial para el consumidor y contrario a los criterios de la buena fe.

Recuerda el Tribunal Supremo cómo la jurisprudencia acerca de la nulidad, por abusivas, de las llamadas cláusulas de redondeo, se formó entre los años 2010 (las consideró abusivas, por aplicación del art. 8.2 LCGC y del art. 10 bis LGDCU interpretando que era indiferente si este tipo de cláusulas formaba parte o no de la fijación del precio del contrato, porque la sentencia del TJUE de 3 de junio de 2010, asunto C-484/08, había resuelto que el art. 4 de la Directiva 93/13/CEE no se opone a que una normativa nacional autorice un control jurisdiccional del carácter abusivo de las cláusulas contractuales que se refieran a la definición del objeto principal del contrato o a la adecuación entre precio o retribución y servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida) y 2011 (se sienta a partir de entonces que la cláusula de redondeo no formaba parte en sentido estricto del precio del contrato ni, por tanto, del ámbito del art. 4.2 de la Directiva), en una época en la que el TJUE no había desarrollado con la exhaustividad con la que lo hizo en los años posteriores la interpretación del art. 4.2 de la Directiva 93/13/CEE ni los diferentes contornos de los controles de transparencia y de abusividad de las cláusulas que definen el objeto principal del contrato o la adecuación entre precio y retribución, por una parte, y servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, por otra.

Préstamo de uso o comodato cuya duración se vincula al ejercicio de una actividad que depende exclusivamente de la voluntad del comodatario

La [sentencia 7/2026, de 13 de enero](#), **reitera la doctrina de la [Sentencia 1860/2025, 16 diciembre](#)**.

No es comodato sino precario la cesión gratuita de local ante la ausencia de plazo y el carácter indefinido del uso; *“desde el momento en que la explotación de un bar-cafetería, por sus características, no constituye un uso o destino acotado o susceptible de ser acotado en el tiempo, antes bien, puede desenvolverse sin límite temporal al libre albedrío del cesionario...En consecuencia, el comodante puede reclamar su devolución «a voluntad» ex art. 1750 CC”*.

Distingue la Sala, además, el derecho de usufructo del comodato. Si se trata de un comodato, en el que el comodatario no tiene derecho a percibir los frutos de la cosa, no puede arrendarla salvo autorización, expresa y por escrito, del comodante, por lo que el arrendamiento sería inoponible a éste.

Si se trata de usufructo, el usufructuario, conservando la titularidad de su derecho, puede ceder el uso de la cosa a un tercero, y, en particular, arrendarla a ese tercero (arts. 467, 473 y 480 CC). Ahora bien, advierte la Sala, para constituir un derecho de usufructo sobre un inmueble, a título gratuito, se requiere escritura pública, ya que se asimila a la donación. *“El usufructo gratuito sobre un inmueble no tiene eficacia si se ha hecho de forma verbal o por documento privado, lo que determinaría la nulidad del título que ampararía su posesión.”*

¿Al amparo de libertad contractual, cabe considerar válidamente constituido un derecho de retracto, cuyo presupuesto de ejercicio sea una transmisión *mortis causa* del local arrendado?

En el supuesto de hecho ante la cláusula del contrato de arrendamiento litigioso, que reconoce al arrendatario un pretendido derecho de retracto para el supuesto de transmisión *mortis causa* del local arrendado, mencionando genéricamente el tanteo y retracto con remisión al artículo 31 LAU y, por ende al 25, **se desestima el recurso de casación interpuesto por el arrendatario.**

La Sala, en [sentencia 27/2026 de 19 de enero](#) dice que la autonomía de la voluntad (ex artículos 4.3 LAU en relación con el artículo 31) no es ilimitada ni permite prescindir de los presupuestos estructurales de las instituciones jurídicas a las que se recurre. En particular, el retracto, tanto legal como convencional, es una figura dotada de sustantividad jurídica propia, cuya configuración exige el respeto de sus presupuestos esenciales.

Concluye diciendo que no estamos en el presente caso ante un derecho de adquisición preferente convencional atípico previsto para el caso de transmisiones *mortis causa* del local porque no se ha configurado su régimen jurídico: precio, reglas de ejercicio ni previsión sobre su formalización. *En tales condiciones, no puede entenderse válidamente constituido un derecho de adquisición preferente atípico, ni puede imponerse a la legataria una obligación de enajenar el bien que derive directamente*

del fallecimiento de la arrendadora. El rechazo del pretendido retracto *mortis causa* no solo obedece a su falta de encaje en el retracto legal regulado en la LAU, sino a la imposibilidad de reconducir la cláusula a un derecho válidamente configurado, ni siquiera de carácter atípico, dada la ausencia de determinación suficiente, que en caso de existir, advierte la Sala, no dejaría de suscitar problemas de ámbito sucesorio, que aquí no han sido planteados.

Retracto arrendaticio: la publicidad registral no desplaza el deber legal de notificación al arrendatario

En un supuesto de venta de vivienda como libre de arrendatarios (si bien el vendedor había celebrado arrendamiento en documento privado en 2016), el Tribunal Supremo, en [sentencia 28/2026, de 19 de enero](#), reconoce el derecho de retracto del arrendatario, a quien el comprador no notificó dicha venta. En cambio, el adquirente sí denunció en Comisaría al arrendatario por usurpación.

De acuerdo con la **doctrina jurisprudencial** solo cuando resulte probado que el arrendatario ha tenido un conocimiento completo y exacto de la venta puede iniciarse el cómputo del plazo de caducidad en ausencia de notificación fehaciente, y que la mera constancia registral de la transmisión carece de virtualidad a tales efectos. *La publicidad registral no desplaza el deber legal de notificación ni puede erigirse en una ficción de conocimiento sustitutiva de aquel, precisamente por ir en detrimento de la garantía legal establecida en favor del arrendatario.*

Ante la alegación del recurrente sobre la inoponibilidad del arrendamiento no inscrito, dice la Sala que no existe contradicción en que un arrendamiento no inscrito no sea oponible para obligar al adquirente a mantenerlo ([artículo 7.2 LAU](#) en su redacción a fecha de la celebración del arrendamiento), pero sí habilite al arrendatario para retraer la finca; el retracto solo pretende la subrogación del arrendatario en la posición del comprador. A mayor abundamiento, este pretendido deber de indagación del contenido del Registro por el arrendatario, contraviene los principios generales del Derecho conforme a los cuales nadie puede beneficiarse de su propio incumplimiento (*commodum ex iniuria sua nemo habere debet*), ni fundar una consecuencia jurídica favorable en su propia conducta omisiva (*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*).

Por último, partiendo la Sala de la exigencia del artículo 25 LAU (la comunicación debe contener los elementos de precio y condiciones esenciales) señala que la acción de retracto no estaba caducada porque el *dies a quo* (esto es, el primer momento en que consta acreditado que el arrendatario tuvo conocimiento efectivo y completo de la transmisión y de sus condiciones esenciales) fue el acto del juicio por delito leve de usurpación en el que la adquirente exhibió el contrato de compraventa a instancia de la defensa del arrendatario, sin que la mera manifestación verbal de un agente policial

(que se personó en el domicilio del arrendatario tras la denuncia) relativa a la titularidad dominical del inmueble pueda ser considerada como notificación.

ACTIO COMMUNI DIVIDUNDO cuando el condómino demandado es una herencia yacente

En la sentencia 67/2026, de 26 enero, el Tribunal Supremo recuerda que es doctrina jurisprudencial la improcedencia de la *actio communi dividundo* cuando no existe un condominio, sino una comunidad hereditaria, por no haberse producido la partición y adjudicación de la herencia. Esta doctrina solo juega en caso de que los demandantes lo sean a título de herencia.

Asumiendo la instancia **estima que sí procede** la demanda de juicio declarativo ordinario, ejercitando acción de división de cosa común, formulada por cuatro de los cinco condóminos que adquirieron a título de donación (y, por ende, por título ajeno al hereditario) frente a la herencia yacente del último condómino, y casa la sentencia recurrida por apreciar erróneamente una falta de legitimación activa con infracción del artículo 400 CC.

La certificación registral, que se valora en atención al artículo 326 LEC, da fe de los títulos de los condóminos y, por ende no deviene aplicable la doctrina del Tribunal Supremo, pues estamos ante la acción de unos comuneros de un bien frente a una entidad abstracta pero jurídicamente demandable (la herencia yacente), para lograr hacer cesar la situación de proindiviso existente, acción que necesariamente ha de prosperar con independencia de que el 50% de la propiedad del quinto condómino sobre la finca aún no se haya repartido. *“Admitir lo contrario sería tanto como hacer depender de la mera voluntad de los herederos del causante (dueños únicamente del 50% de la finca), el poder dividir o no la misma, impidiendo indefinidamente a los restantes copropietarios del 50 % ejercitar la acción prevista en el Art. 400 del Código Civil, debiendo recordarse que los actores nunca estarían legitimados para instar ellos mismos la partición de la herencia al no ser herederos ni acreedores del causante (Art. 782 de la LEC)”*.

La Sala destaca que la condición de condóminos de los cuatro demandantes resulta acreditada en juicio con la nota simple registral: *“Es un hecho pacífico que los demandantes ostentan, por título de donación, la titularidad de una mitad indivisa del inmueble objeto de división, distribuida en las cuotas que constan acreditadas en la nota simple registral aportada a las actuaciones”*.

Los intereses moratorios en contratos de préstamo con garantía hipotecaria. El art. 114.3 LH en redacción dada por la Ley 1/2013.

En el presente **supuesto de hecho** examinado por el Tribunal Supremo en [sentencia 133/2026, 3 de febrero](#), en escritura de préstamo hipotecario de 2004, se pacta interés de demora consistente en 6 puntos porcentuales el tipo de interés nominal anual ordinario vigente en cada momento. En 2014, las partes suscribieron una nueva escritura de novación modificativa, cuya estipulación 17, “*adicional adaptación Ley 1/13*”, decía que en el caso que la finalidad de la presente operación fuese la adquisición de vivienda habitual, y la hipoteca recaiga sobre la misma vivienda, los intereses de demora no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y solo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago.

Ejercitada acción de resolución (ex artículos 1125 y 1129 CC) e indemnización de daños por la entidad acreedora, **las dos instancias** rechazan la pretensión de los consumidores de nulidad por abusiva de la cláusula de intereses de demora.

La Sala interpreta la cláusula 17ª en relación con la cláusula 6.ª en el sentido de complementar esta última disposición, de forma que, en el caso de que el préstamo tuviera por finalidad la adquisición de vivienda habitual, y la hipoteca recayera sobre la misma vivienda (como era el caso), el interés de demora seguiría siendo el ordinario más seis puntos, pero con el límite máximo de tres veces el interés legal del dinero.

Estima la nulidad de la cláusula por abusividad la Sala. De acuerdo con la doctrina del TJUE, contenida en la sentencia de 21 de enero de 2015 (caso Unicaja) y en el auto de 11 de junio de 2015 (caso BBVA), la sentencia 705/2015, de 23 de diciembre, señaló que, “*el artículo 114.3 LH prohíbe que, en los préstamos para adquirir la vivienda habitual, se pacten intereses superiores a los que indica, pero no excluye el control del carácter abusivo de aquellas cláusulas de intereses moratorios que, aunque no sean contrarias al precepto, porque respetan ese límite máximo del triple del interés legal del dinero, puedan implicar la "imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor y usuario que no cumpla sus obligaciones", en los términos del artículo 85.6 TRLGDCU*”.

El límite cuantitativo, dice el TS, del citado precepto de la Ley Hipotecaria no tiene como función servir de pauta al control judicial de las cláusulas abusivas, sino fixar criterio para un control previo del contenido de la cláusula, en vía notarial y registral, de modo que las condiciones generales que excedan de dicho límite, ni siquiera tengan acceso al documento contractual, ni en su caso resulten inscritas; también constituir un óbice para el planteamiento de demandas en que se pida el cumplimiento forzoso del contrato de préstamo o se ejecute la garantía, en las que no se podrá reclamar un interés moratorio superior al indicado tope legal

Frente a la alegación del recurrente relativa a que el interés de demora aplicado en la liquidación consiste en el remuneratorio más dos puntos, dice la Sala que por un lado, es doctrina jurisprudencial que la moderación por el predisponente de la cláusula abusiva en el momento de su aplicación no impide el control de abusividad ni la consecuente

declaración de nulidad (de acuerdo con los arts. 6.1 y 7.1 de la Directiva 93/13; los principios de no vinculación y de efectividad del Derecho de la UE) y, por otro lado, que en el suplico de la demanda, se pide una cantidad líquida que de hecho responde al pago de los intereses moratorios calculados mediante la suma de seis puntos al interés moratorio, con el límite, si fuera aplicable, de tres veces el interés legal.

TRIBUNAL SUPREMO SALA 3ª

.....

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Desestimación recurso de la Comunidad Autónoma de Madrid contra la Ley por el Derecho a la Vivienda

El [Pleno del TC](#) , en sentencia todavía no publicada, desestima el recurso de inconstitucionalidad que la CCAA de Madrid interpuso contra la Ley por el Derecho a la Vivienda.

La sentencia,

- ✓ **Declara la pérdida sobrevenida de objeto** del recurso por lo que respecta a los preceptos ya declarados inconstitucionales y nulos mediante la STC 79/2024, y desestima la mayoría de las impugnaciones restantes por remisión a los pronunciamientos contenidos, respecto de idénticos preceptos y quejas, en las tres sentencias previas relativas a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, de las que se os informó en su día.
- ✓ **Confirma la constitucionalidad del art. 8.a)**, según el cual “*todos los ciudadanos tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (...), ya sea en régimen de propiedad, de arrendamiento, de cesión de uso, o de cualquier otro régimen legal de tenencia*”. Frente a lo señalado en la demanda, el Tribunal ha concluido que el legislador estatal goza de competencias, por una parte, para configurar a la vivienda como derecho subjetivo y delimitar el círculo de sus titulares, así como para, de otro lado, extender la titularidad del derecho a los ciudadanos extranjeros. Argumenta que es de competencia estatal el aspecto de la naturaleza técnico-jurídica como la titularidad del derecho a la vivienda porque permiten garantizar la igualdad de todos los españoles (artículo 149.1.1ªCE).
- ✓ **Desestima la inconstitucionalidad ex novo que respecto del artículo 17.4** se pretendía. El artículo 17 se refiere a la figura de las viviendas asquibles

incentivadas y su punto cuarto señala que, *“Los instrumentos de ordenación urbanística podrán promover la puesta en el mercado de viviendas en régimen de alquiler durante períodos de tiempo determinados y a precios asequibles permitiendo incrementos de edificabilidad o densidad o la asignación de nuevos usos a una vivienda o a un edificio de viviendas, incluidos en ámbitos delimitados al efecto”*.

BOLETÍN COLEGIO DE REGISTRADORES

Delegación de Bruselas

Febrero 2026

1. INSTITUCIONAL:

- **Los ciudadanos europeos perciben un aumento de las amenazas a su seguridad y respaldan un mayor papel de la UE**

Una nueva encuesta del Eurobarómetro Flash, publicada antes de la Conferencia de Seguridad de Múnich, refleja una creciente preocupación entre los ciudadanos de la Unión Europea por la evolución de la situación internacional. Los resultados muestran que una mayoría significativa percibe amenazas para sus países y apoya un refuerzo del papel de la Unión Europea en materia de seguridad y defensa, así como un aumento de la inversión en este ámbito.

Percepción de la amenaza

Según la encuesta, más de dos tercios de los europeos (68 %) consideran que su país se enfrenta actualmente a amenazas en el contexto internacional. Este sentimiento es especialmente elevado en varios Estados miembros, donde los niveles de preocupación superan ampliamente la media europea.

Además, un 42 % de los ciudadanos indica que percibe riesgos para su seguridad personal, lo que pone de relieve la dimensión individual de la inquietud por la estabilidad y la seguridad.

Confianza en la acción de la Unión Europea

La mayoría de los encuestados (52 %) expresa confianza en la capacidad de la Unión Europea para reforzar la seguridad y la defensa. Este respaldo es particularmente alto en determinados Estados miembros, donde los ciudadanos manifiestan una expectativa clara de una mayor implicación europea en la protección colectiva.

Los resultados sugieren que, en un entorno geopolítico complejo, una parte relevante de la ciudadanía ve en la UE un actor clave para coordinar respuestas comunes y fortalecer la resiliencia europea.

Apoyo a la inversión en defensa

En relación con el gasto en defensa, casi tres cuartas partes de los participantes (74 %) consideran adecuado el nivel actual de inversión de la UE o estiman que debería incrementarse.

Este amplio consenso indica un respaldo sostenido a las iniciativas europeas orientadas al fortalecimiento de las capacidades de seguridad y defensa, en un contexto marcado por nuevos desafíos estratégicos.

El espacio como prioridad estratégica

La encuesta también destaca la relevancia atribuida a la política espacial europea. Para un 53 % de los ciudadanos, la seguridad y la defensa constituyen la principal prioridad en este ámbito.

Le siguen otras áreas estratégicas, como el medio ambiente y el clima (36 %) y la competitividad y el crecimiento de la industria europea (31 %).

Asimismo, los encuestados más jóvenes reconocen de forma significativa el impacto económico positivo de los programas espaciales de la UE, lo que subraya la percepción del espacio como motor de innovación, crecimiento y autonomía estratégica.

Antecedentes de la encuesta

Este Eurobarómetro Flash, realizado a principios de enero de 2026, tuvo como objetivo evaluar:

- La percepción de seguridad de los ciudadanos de la UE
- La confianza en la UE como actor en materia de defensa
- El apoyo a la inversión en defensa colectiva
- El grado de conocimiento de los programas espaciales europeos

Los resultados contribuirán a orientar el trabajo de la **Comisión Europea**, apoyando la elaboración de políticas fundamentadas en datos contrastados.

La encuesta incluyó 27 292 entrevistas realizadas en el conjunto de los Estados miembros de la EU-27.

[Más información](#)

2. MEDIO AMBIENTE:

- **Ley Europea del Clima: reducción de las emisiones en un 90% para 2040**

El Parlamento ha aprobado la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero un 90% para 2040 respecto a 1990, para alcanzar la neutralidad climática en la UE para 2050.

Los eurodiputados ratificaron este mes, con 413 votos a favor, 226 en contra y 12 abstenciones, el acuerdo con el Consejo que modifica la Ley Europea del Clima, estableciendo un nuevo límite de emisiones intermedio y vinculante para 2040. El objetivo es reducir los gases de efecto invernadero en un 90%, comparado con los niveles de 1990.

La Ley Europea del Clima introduce la neutralidad climática para 2050 como una obligación legalmente vinculante para todos los Estados miembros. La legislación también obliga a reducir al menos un 55% las emisiones de gases de efecto invernadero para 2030, comparado con niveles de 1990.

Flexibilidad para los Estados miembros

La nueva normativa dará flexibilidad a los Estados miembros para llegar a los objetivos de 2040. Desde 2036, los países de la UE podrán usar créditos internacionales de carbono, de alta calidad y provenientes de países de fuera de la UE, para alcanzar hasta cinco puntos porcentuales de la reducción de emisiones (dos puntos más que en la propuesta de la Comisión Europea). Los eurodiputados han incluido salvaguardas para prevenir la financiación de proyectos contrarios a los intereses estratégicos de la UE:

El texto incluye asimismo la posibilidad de que utilizar a nivel nacional la absorción de carbono para compensar las emisiones difíciles de reducir en el marco del ETS, así como una mayor flexibilidad dentro y entre sectores e instrumentos para alcanzar los objetivos de la forma más rentable posible, ya que la transición verde y la mejora de la competitividad de la UE deben ir de la mano.

Además, la introducción del ETS2 de la UE se pospone un año, de 2027 a 2028. El ETS2 cubrirá las emisiones de CO₂ procedentes de la combustión de carburantes en edificios y transporte por carretera.

Revisión de los objetivos de 2040

La Comisión evaluará cada dos años los avances hacia el objetivo, teniendo en cuenta los datos científicos más recientes, los avances tecnológicos y la situación de la competitividad industrial de la UE. También analizará las tendencias de los precios de la energía y sus repercusiones tanto para las empresas como para los hogares, y evaluará el estado de las eliminaciones netas en toda la UE en comparación con lo necesario para alcanzar el objetivo de 2040.

Tras esta revisión, la Comisión podrá proponer una modificación de la legislación climática de la UE, que podría implicar revisar el objetivo de 2040 o adoptar medidas adicionales para reforzar el marco de apoyo, para proteger la competitividad, la prosperidad y la cohesión social de la UE.

Próximos pasos

Una vez el Consejo haya dado el visto bueno al texto, entrará en vigor 20 días después de su publicación en el Diario Oficial de la UE.

Más información: [texto aprobado Marco para lograr la neutralidad climática](#)

3. **JUSTICIA:**

- **Aplicación del Derecho de la UE: los eurodiputados piden una mayor aplicación**

Como parte de su función de supervisión, el Parlamento Europeo supervisa anualmente la aplicación de la legislación de la UE sobre la base de un informe elaborado por la Comisión Europea. El informe del Parlamento es parte integrante del ejercicio de evaluación de la aplicación de la legislación.

Según los diputados de la comisión de asuntos jurídicos (JURI) del Parlamento europeo es necesario mejorar la aplicación y la correcta ejecución del Derecho de la UE por parte de los Estados miembros para defender el Estado de Derecho.

Con 18 votos a favor, 6 en contra y 1 abstención, la Comisión de Asuntos Jurídicos aprobó su informe anual sobre el control de la aplicación del Derecho de la UE entre 2023 y 2025.

Coherencia en los procedimientos de infracción

En el texto, los diputados piden a la Comisión que no dude en iniciar procedimientos de infracción ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) contra los países de la UE, especialmente en casos de incumplimientos claros y persistentes del Derecho de la UE. En concreto, quieren que se inicien dichos procedimientos en casos de incumplimiento de una sentencia del TJUE o de incumplimiento reiterado de dichas sentencias. Los ámbitos con más procedimientos de infracción en curso fueron el medio ambiente, seguido de la energía y el transporte en 2023, la justicia y los consumidores en 2024, y la justicia, los consumidores y la energía en 2025.

Atención a la mejora de la aplicación

Los diputados lamentan que la Comisión no haya publicado un informe anual sobre el control de la aplicación del Derecho de la UE para 2024. Si bien acogen con satisfacción los informes anuales de progreso de los comisarios para 2025, así como el informe horizontal sobre simplificación, aplicación y cumplimiento, subrayan la necesidad de destacar no solo los logros, sino también de centrarse en los retos y las deficiencias en la aplicación. Los diputados al Parlamento Europeo subrayan que las peticiones recibidas por el Parlamento constituyen un instrumento fundamental para detectar las deficiencias en la aplicación del Derecho de la UE. También apoyan el mecanismo de condicionalidad del Estado de Derecho y piden a la Comisión que lo aplique de manera coherente, con un mayor escrutinio del cumplimiento por parte de los países de la UE de valores fundamentales como el Estado de Derecho, la democracia y el respeto de los derechos humanos.

Aplicación reforzada

Los diputados al Parlamento Europeo quieren que la Comisión y los países de la UE refuercen los mecanismos de alerta temprana que ayudan a detectar problemas de transposición o aplicación antes de que sea necesario iniciar procedimientos formales de infracción. También instan a la Comisión a reforzar y modernizar su supervisión de la aplicación de la normativa y piden una mejor accesibilidad a los procedimientos de reclamación, incluso mediante herramientas digitales modernizadas y portales de información multilingües en lo que respecta a los derechos de los ciudadanos y las empresas en virtud de la legislación de la UE.

Simplificación

Los diputados señalan que la reducción de la carga administrativa requiere herramientas digitales bien diseñadas y acogen con satisfacción los planes de la Comisión de someter a pruebas de resistencia y a una verificación de la realidad la legislación de la UE para garantizar que cumpla eficazmente sus objetivos políticos.

Próximos pasos

El Parlamento en pleno votará el informe durante su sesión plenaria del 26 de marzo de 2026.

[Más información](#)

4. VIVIENDA:

- **El Parlamento Europeo avanza en propuestas para afrontar la crisis de la vivienda**

La Comisión Especial del Parlamento Europeo sobre la Crisis de la Vivienda (HOUS) aprobó sus recomendaciones finales orientadas a promover una vivienda digna, sostenible y asequible en la Unión Europea. El informe fue adoptado por 23 votos a favor, 6 en contra y 4 abstenciones.

El texto subraya que millones de ciudadanos europeos se enfrentan a dificultades de acceso a la vivienda y a condiciones residenciales precarias, e insta a que la acción legislativa europea aborde tanto la viabilidad como el coste de la construcción de nuevas viviendas.

Entre las principales orientaciones, el Parlamento Europeo plantea reforzar la inversión en eficiencia energética de edificios residenciales y en la lucha contra la pobreza energética. Asimismo, se propone que todas las viviendas de nueva construcción cumplan estándares elevados en materia de aislamiento, eficiencia energética y calidad del aire interior.

En relación con el impacto del turismo en la disponibilidad de vivienda, los eurodiputados abogan por que la futura normativa sobre alquileres de corta duración garantice un

equilibrio adecuado entre la actividad turística y la asequibilidad residencial, evitando efectos distorsionadores en los mercados locales.

El informe también destaca la necesidad de mantener una proporción suficiente de vivienda pública y social en las ciudades europeas, con el fin de ampliar la oferta destinada a colectivos vulnerables y mejorar la accesibilidad.

En el ámbito fiscal, se anima a los Estados miembros a implantar sistemas basados en incentivos que favorezcan a los hogares con rentas bajas y medias, así como a eliminar barreras para compradores de primera vivienda y fomentar el alquiler de larga duración.

Adicionalmente, se propone una mejor coordinación de los instrumentos financieros europeos existentes y la posible reasignación de recursos no utilizados del Plan de Recuperación y Resiliencia para apoyar la construcción y renovación de vivienda social, pública y asequible. En este contexto, se señala que una eventual revisión de las normas sobre ayudas estatales debería facilitar la inversión pública en vivienda social, respetando la diversidad de los mercados nacionales.

El documento incide igualmente en la simplificación administrativa, instando a la Comisión Europea a promover procedimientos de autorización más ágiles, incluyendo soluciones digitales y un plazo de referencia de 60 días para proyectos de vivienda sostenible y asequible.

Por último, los eurodiputados destacan la importancia de reforzar la soberanía industrial europea en el sector de la construcción y la renovación, mediante el impulso a productos innovadores y sostenibles, el fortalecimiento del mercado único de materias primas y la incorporación de requisitos mínimos de origen «Made in EU» en proyectos cofinanciados por la UE. Asimismo, se subraya la necesidad de mejorar las condiciones laborales del personal cualificado, promoviendo la formación, la movilidad laboral y el reconocimiento mutuo de cualificaciones.

La Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda fue creada en diciembre de 2024 con el mandato de analizar la situación del acceso a la vivienda en la UE, evaluar las políticas existentes y contribuir al desarrollo de futuras iniciativas europeas en este ámbito.

[Texto del informe](#)

5. COMPETENCIA:

• Impulso europeo a la competitividad, la seguridad y la transición

El mes de febrero ha venido marcado por una intensa actividad institucional en la Unión Europea, con avances relevantes en materia de competitividad, mercado único, seguridad, transición climática y cohesión social.

El 12 de febrero, los jefes de Estado y de Gobierno celebraron un retiro informal en Alden Biesen (Bélgica), centrado en el refuerzo de la competitividad europea y la

profundización del mercado único. Durante el encuentro, el Consejo Europeo subrayó la necesidad de acelerar la ejecución de las iniciativas estratégicas en curso, avanzar en la simplificación normativa y garantizar una aplicación efectiva del marco regulador en los Estados miembros.

Los debates pusieron de relieve la importancia de consolidar un mercado único más integrado, reducir dependencias en sectores estratégicos y reforzar la resiliencia económica de la Unión. Asimismo, la cuestión energética ocupó un lugar destacado, con especial atención a la integración de mercados y a la evolución del diseño del mercado eléctrico.

Como resultado de las orientaciones políticas acordadas, la Comisión Europea prevé presentar en las próximas semanas nuevas propuestas vinculadas a la aceleración industrial, el mercado único, el denominado Régimen 28 y la política energética.

En el ámbito de la seguridad, la Comisión presentó un Plan de Acción sobre drones dirigido a fortalecer la prevención, detección y respuesta frente a usos malintencionados de estas tecnologías. La iniciativa combina medidas regulatorias, tecnológicas e industriales, y refuerza la coordinación europea en materia de seguridad civil.

Por otra parte, coincidiendo con el Día de Internet Segura, se adoptó un Plan de Acción contra el ciberacoso, orientado a mejorar la protección de los ciudadanos en el entorno digital mediante acciones de prevención, cooperación institucional y apoyo a las víctimas.

El Parlamento Europeo, por su parte, avanzó en diversas iniciativas legislativas y de orientación política. Entre ellas, destacan los trabajos relacionados con la crisis de la vivienda, la transición climática, el apoyo financiero a Ucrania y la regulación de sectores estratégicos.

En conjunto, las actuaciones desarrolladas durante febrero reflejan la prioridad otorgada por las instituciones europeas al fortalecimiento de la competitividad, la autonomía estratégica y la protección de ciudadanos y empresas en un contexto de transformación económica, tecnológica y geopolítica.

[Más información](#)

6. JURISPRUDENCIA:

- **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Asunto C-471/24 (PKO BP (Critical benchmark)) de 12 de febrero de 2026**

Procedimiento prejudicial — Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores — Directiva 93/13/CEE — Contratos de crédito — Contrato de préstamo hipotecario a interés variable — Cláusula contractual que prevé la fijación del tipo de interés sobre la base de un índice de referencia en el sentido del Reglamento (UE) 2016/1011 — Artículo 1, apartado 2, de la Directiva 93/13 — Cláusula contractual que

refleja disposiciones legales o reglamentarias imperativas — Artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13 — Concepto de “definición del objeto principal del contrato” — Exigencia de transparencia — Artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13 — Carácter abusivo

Fallo del tribunal:

1) El artículo 1, apartado 2, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario que estipula un tipo de interés variable basado en un índice de referencia, a efectos del Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2016, sobre los índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros y en los contratos financieros o para medir la rentabilidad de los fondos de inversión, y por el que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE y el Reglamento (UE) n.º 596/2014, y un margen fijo no está comprendida en la excepción prevista en dicha disposición, cuando las disposiciones legales o reglamentarias aplicables a tal cláusula se limitan a establecer un marco general para fijar el tipo de interés aplicable a tales contratos, al tiempo que dejan al profesional la posibilidad de determinar el índice de referencia contractual o el margen fijo que puede añadirse al valor de ese índice.

2) El artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que, cuando un contrato de préstamo hipotecario relativo a un bien inmueble de uso residencial incluye una cláusula que estipula un tipo de interés variable basado en un índice de referencia, a efectos del Reglamento 2016/1011, la exigencia de transparencia que se deriva de esa disposición no impone al prestamista determinadas obligaciones de información específicas en lo que respecta a la metodología de ese índice. El hecho de que el prestamista haya cumplido todas las obligaciones de información que, con respecto a tal cláusula, le impone la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010, en su versión modificada por el Reglamento 2016/1011, y, si ha proporcionado información adicional, de que no haya dado indicaciones que ofrezcan una imagen distorsionada de dicho índice puede acreditar que el prestamista ha cumplido esa exigencia de transparencia en lo que atañe a dicha cláusula.

3) El artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que, cuando una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario estipula un tipo de interés variable basado en un índice de referencia, a efectos del Reglamento 2016/1011, por una parte, la falta de información al consumidor sobre determinadas particularidades del índice de referencia contractual, en particular sobre el hecho de que la metodología de este prevea la utilización de datos de cálculo que no corresponden necesariamente a operaciones reales y de que el prestamista sea uno de los bancos que contribuyen a la

determinación de ese índice, y, por otra parte, esas mismas particularidades no pueden conferir a esa cláusula carácter abusivo, siempre que dicho índice pudiera considerarse conforme con el citado Reglamento en el momento de la celebración del contrato.

Texto de la sentencia

- **Conclusiones del Abogado General Sr. Maciej Szpunar, presentadas el 12 de febrero de 2026, en el asunto C-14/25 (Thüringer Aufbaubank):**

Petición de decisión prejudicial planteada por el Oberster Gerichtshof (Tribunal Supremo de lo Civil y Penal, Austria)] Procedimiento prejudicial — Reglamento (CE) n.º 805/2004 — Cooperación judicial en materia civil — Título ejecutivo europeo para créditos no impugnados — Denegación de ejecución — Exclusión de una revisión en cuanto al fondo — Documentos públicos con fuerza ejecutiva — Documento notarial ejecutivo extendido antes de la entrada en vigor de un reglamento.

Nota:

El AG propone al Tribunal que responda del siguiente modo a la cuestión prejudicial planteada:

"El artículo 21, apartado 2, del [Reglamento \(CE\) n.º 805/2004](#) del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, por el que se establece un título ejecutivo europeo para créditos no impugnados, en relación con el artículo 25 de este, debe interpretarse en el sentido de que una certificación como título ejecutivo europeo de un documento público con fuerza ejecutiva, expedida por la autoridad competente del Estado miembro de origen mediante el formulario que figura en el anexo III de dicho Reglamento, no puede revisarse en el Estado miembro de ejecución cuando, habida cuenta de la fecha de otorgamiento del documento público con fuerza ejecutiva, se incumpla manifiestamente el ámbito de aplicación temporal de dicho Reglamento."

Texto de las conclusiones

NOVEDADES LEGISLATIVAS

Servicio de Estudios
Febrero 2026

ESTATAL

RDL 2/2026, 3 de febrero de medidas urgentes

El BOE del 4 de febrero publica el [Real Decreto-ley 2/2026, de 3 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, en materia tributaria y relativas a los recursos de los sistemas de financiación territorial](#), que entrará en vigor el 5 de febrero (DF 4ª).

Son dos sus puntos de interés:

MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA

Se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2026 la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional (esto es, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la LAU , que pretendan recuperar la posesión de la finca) y la suspensión procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 LEC (esto es, en caso de pretensión de recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca; de pretensión de que el tribunal ponga en posesión de bienes a quien los hubiere adquirido por herencia si no estuvieren siendo poseídos por nadie a título de dueño o usufructuario; y las instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, que demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación) y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal (esto es, en los que se sustancie el lanzamiento de la vivienda habitual de aquellas personas que la estén habitando sin ningún título habilitante para ello).

La extraordinaria y urgente necesidad de las medidas en materia de vivienda previstas (ex artículo 86 CE) se justifica ante la situación de emergencia habitacional, caracterizada por determinadas dinámicas de crecimiento de precios e insuficiencia de oferta asequible de vivienda, así como de sobreexposición financiera de los hogares al pago del alquiler. Este contexto hace necesario salvaguardar la protección de los hogares más vulnerables.

Se introduce como novedad y en atención a la posible situación de vulnerabilidad a crear en los arrendadores, que esta suspensión de los lanzamientos no se aplicará a aquellos arrendadores que sean propietarios de dos o menos viviendas.

Se modifican, por tanto, los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (**artículo 1 del Capítulo I**) y la DT 3ª de la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda (**artículo 3 del Capítulo I**).

SUSPENSIÓN DE CAUSA DE DISOLUCIÓN POR PÉRDIDAS

La disposición adicional primera mantiene la suspensión de la causa de disolución por pérdidas ya acordada previamente respecto del COVID-19, de forma que, para el ejercicio 2026 no se considerarán las pérdidas empresariales sufridas en los años 2020 y 2021 a los efectos de la causa de disolución prevista en el artículo 363.1.e) TRLSC.

Esta medida, de carácter transitorio, reviste de las notas constitucionales de extraordinaria y urgente necesidad (ex artículo 86 CE), en vista de que, de manera inminente, expirarán los efectos de la ampliación acordada en virtud del artículo 6 del Real Decreto-ley 4/2025, de 8 de abril. De acuerdo con la EM, *“Los mismos motivos que justificaron el esfuerzo desplegado para conservar el tejido productivo abultadamente afectado por el COVID-19 aconsejan que las compañías que siguen siendo consideradas viables puedan conservar la expectativa de una plena recuperación, sin que la misma se vea abortada prematuramente por la mera aplicación de una regla contable que no es indicativa, por sí sola, de la capacidad de la empresa de continuar con su actividad. Permitirá que las pérdidas provocadas por determinados hechos, de carácter sobrevenido y extraordinario, sean absorbidas en un tiempo prudencial con el fin de favorecer que empresas viables que atraviesan ciertas dificultades ocasionadas por aquellos hechos, puedan seguir operando en el tráfico jurídico y económico.*

Se incluye una previsión para que, en caso de que ya se hubiese formulado cuentas anuales antes de la entrada en vigor de este real decreto-ley, éstas puedan ser reformuladas en el plazo de un mes, reuniéndose la junta en el plazo de los 3 meses siguientes a la nueva formulación.

Derogación del RDL 16/2025 y RDL 2/2026 de medidas urgentes

El 5 de febrero, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 86.2 de la Constitución, el BO del Congreso publica el acuerdo de derogación de [Real Decreto-ley 16/2025](#), [que fue sometido a debate y votación de totalidad por el Congreso de los Diputados](#).

Es de interés aclarar que la norma vigente en los dos puntos expuestos más arriba (medidas en materia de viviendas y suspensión de la causa de disolución por pérdidas) es el [Real Decreto-ley 2/2026, de 3 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, en materia tributaria y relativas a los recursos de los sistemas de financiación territorial](#), que entró en vigor el 5 de febrero (**DF 4ª**).