

CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO -CONSEJERO:
Juan José Jurado

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

CONSEJEROS:

Ana M^ª del Valle Hernández, Registradora de la Propiedad y Mercantil
José Ángel García-Valdecasas Butrón, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Luis Delgado Juega, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Enrique Américo Alonso, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Alberto García Ruiz de Huidobro, Registrador de la Propiedad y Mercantil

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. 147 (3ª Época) • MARZO 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.

TRIBUNAL SUPREMO.

Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

Otros Entes.

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

CC.AA

Andalucía
Aragón
Principado de Asturias
Baleares
Castilla-La Mancha
Castilla y León
Cataluña
Extremadura
Galicia
Comunidad de Madrid
Región de Murcia
Comunidad Foral de Navarra
País Vasco
Comunidad Valenciana

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

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral
 - 3.2. Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. *(Por Juan Carlos Casas Rojo)*
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

SENTENCIA T.C. 8/2026, DE 26 DE ENERO.

PRINCIPIO DE TUTELA JUDICIAL EFECTIVA SIN INDEFENSIÓN. DERECHO DE ACCESO A LA JURISDICCIÓN. ACTUALES TITULARES REGISTRALES DEL DERECHO A SER OÍDOS EN RELACIÓN CON LA PRETENSIÓN POR LA QUE SE SOLICITABA LA NULIDAD DE LAS LICENCIAS DE SEGREGACIÓN (DE SEIS PARCELAS DE FINCA MATRIZ) Y DE EDIFICACIÓN (DE SEIS VIVIENDAS UNIFAMILIARES) CONCEDIDAS QUE AFECTABAN A SUS VIVIENDAS. NULIDAD DE TODAS LAS ACTUACIONES PRACTICADAS DESDE LA INCOACIÓN DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL ASÍ COMO DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE TÍTULOS JUDICIALES, CON RETROACCIÓN DE LAS ACTUACIONES AL MOMENTO EN QUE LOS DEMANDANTES DEBIERON HABER SIDO EMPLAZADOS PERSONALMENTE EN EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO PARA QUE SE PROCEDA A DICHO EMPLAZAMIENTO, A FIN DE QUE PUEDAN DEFENDER SUS DERECHOS E INTERESES LEGÍTIMOS.

COMENTARIO En el supuesto de hecho, concedidas las licencias, en diferentes fechas entre diciembre de 2001 y diciembre de 2003 las parcelas junto con dichas licencias de obras fueron vendidas por sus titulares a una mercantil promotora, a la que el Ayuntamiento concedió, licencias de reforma de los proyectos de las viviendas de los anteriores propietarios. Los recurrentes en amparo adquirieron mediante compraventa sus viviendas y las inscribieron en el Registro de la Propiedad en fechas, según certificación del propio registro, entre agosto de 2004 y agosto de 2005. A partir de 2006, previo requerimiento al Ayuntamiento de revisión de oficio de las licencias, se inició proceso judicial que afectaba a las propiedades de los recurrentes contra la desestimación presunta por silencio administrativo del requerimiento efectuado; figuraban como codemandados el Ayuntamiento y la promotora únicamente. Dictada sentencia estimatoria declarando la nulidad de los acuerdos en base a los que se concedieron las licencias y desestimado el recurso de apelación, se inició el procedimiento de ejecución en el que los hoy recurrentes de amparo promovieron incidente de nulidad de actuaciones.

El TC señala que tanto administración actuante, como el órgano judicial, tuvieron la oportunidad mediante una simple consulta al Registro de la Propiedad de conocer si existían interesados con relación a los inmuebles afectados por el proceso. *La protección proporcionada por la fe pública registral que se adquiere al acceder al registro de la propiedad a través de la inscripción de la adquisición de un bien inmueble debe extenderse a situaciones como la presente, en las que el derecho del tercer adquirente de buena fe se ve afectado por un proceso judicial al que no fue llamado y, por tanto, en el que no pudo defender su derecho.* El propio Tribunal Supremo ha constatado que *“es habitual, que se ordene la demolición de una vivienda o edificación, bien por una administración o bien por un órgano judicial contencioso administrativo, sin dar audiencia en ningún momento a su legítimo propietario. Así ocurre generalmente cuando el propietario no coincide con el promotor, titular de la licencia, sino que se trata de un tercer adquirente de buena fe cuya titularidad se corresponde con un momento posterior a la concesión de la licencia y la efectiva construcción de lo autorizado”.*

Ante esta habitual configuración de la relación jurídica procesal en casos de impugnación de licencias (limitado el emplazamiento al promotor, como en este caso), se impone que, bien la administración actuante, bien el órgano judicial, deban extremar el rigor en el emplazamiento al proceso judicial a todos los interesados que consten en el expediente administrativo, ex art. 49 LJCA, o cuya identificación pueda conocerse utilizando fuentes de información fácilmente accesibles. **Concluye el TC diciendo que una simple consulta al Registro de la Propiedad en el momento de efectuar los emplazamientos hubiera sido suficiente para configurar la relación jurídica procesal correctamente.**

(Sentencia Tribunal Constitucional núm. 8/2026, Sala Primera, de 26 de enero de 2026. Recurso de amparo 6534-2023).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5211.pdf>

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sentencias

Sala Primera. Sentencia 8/2026, de 26 de enero de 2026. Recurso de amparo 6534-2023. Promovido por doña María Paloma García Casla y cuatro personas más en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de lo contencioso-administrativo de A Coruña en procedimiento ordinario. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: falta de emplazamiento de los titulares de las licencias de segregación y edificación en un proceso en el que se controvertía su legalidad urbanística.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5211.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Vivienda. Urbanismo

Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/10/pdfs/BOE-A-2026-5547.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Destinos

Resolución de 4 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 323 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 2 de febrero de 2026, y se dispone su comunicación a las Comunidades Autónomas para que se proceda a los nombramientos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5883.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Destinos

Resolución de 4 de marzo 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 resuelve el concurso para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles n.º 323, convocado por la Resolución de 2 de febrero de 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5888.pdf>

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Procesos de facturación

Real Decreto 238/2026, de 25 de marzo, por el que se desarrolla el sistema de facturación electrónica obligatoria entre empresarios y profesionales y por el que se modifica el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/31/pdfs/BOE-A-2026-7295.pdf>

Seguridad Social

Orden PJC/297/2026, de 30 de marzo, por la que se desarrollan las normas legales de cotización a la Seguridad Social, desempleo, protección por cese de actividad, Fondo de Garantía Salarial y formación profesional para el ejercicio 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/31/pdfs/BOE-A-2026-7296.pdf>

JEFATURA DEL ESTADO

Medidas urgentes

Real Decreto-ley 7/2026, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/21/pdfs/BOE-A-2026-6544.pdf>

Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo, de medidas en el alquiler en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Irán.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/21/pdfs/BOE-A-2026-6545.pdf>

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

LAS NOTAS MARGINALES DE AFECCIÓN FISCAL Y SU IMPACTO EN LA NORMATIVA MARÍTIMA Y AÉREA.

por José María de Pablos O'Mullony

Registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles



PABLOS O'MULLONY, José M^º.- Las notas marginales de afección fiscal y su impacto.pdf

IV. NORMAS

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

ESTATAL:

DEROGACIÓN RDL 2/2026 DE MEDIDAS URGENTES

-EL BOE del 28 de febrero publica la 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.2 de la Constitución.

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, mantiene su vigencia desde su entrada en vigor el día 5 de febrero (DF 4ª) hasta su derogación.

Puntos de interés:

- Medidas en materia de vivienda
- Suspensión de causa de disolución por pérdidas

RESPUESTAS A LA CRISIS EN ORIENTE MEDIO: RD-L 7/2026 Y RD-L 8/2026

-Real Decreto-ley 7/2026, de 20 de marzo, por el que se aprueba el **Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio**, que entró en vigor el 22 de marzo.

Se resalta la regulación en el artículo 30 del **mantenimiento de la suspensión de la causa de disolución por pérdidas** ya acordada previamente respecto del COVID-19. El BOE del 28 de marzo publica su convalidación por Resolución de 26 de marzo de 2026, del Congreso de los Diputados y, por tanto, se mantiene su vigencia desde el 22 de marzo.

-Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo, de medidas en el alquiler en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Irán.

- El artículo 1 dispone la **prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual**.
- El artículo 2 regula una **limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta** de los contratos de arrendamiento de vivienda distinguiendo si el arrendador es gran tenedor (la variación anual no puede exceder el 2%) o no (el límite del 2% se aplica solo en defecto de acuerdo).

ANDALUCÍA:

-Decreto 56/2026, de 11 de marzo, por el que se modifica el Reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, aprobado por Decreto 18/2015, de 27 de enero.

Entró en vigor el 17 de marzo (DF 2ª).

-Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la **Gestión Ambiental de Andalucía**.

Entrará en vigor a los 3 meses desde su publicación (DF 7ª).

- **Régimen sancionador: nota marginal de reparación**

-Ley 3/2026, de 13 de marzo, de **Montes de Andalucía**

Entrará en vigor (en lo que nos interesa) a los 20 días desde su publicación (DF 7ª).

- Montes Catalogados
- Segregación de fincas parcialmente afectadas al dominio público forestal
- Asientos registrales de montes privados
- Tanteo y retracto en Espacios Naturales Protegidos

ASTURIAS:

-El **3 de marzo**, entró en vigor el 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.

- Precisa la norma que se presumirá que la cesión de uso de una vivienda se encuentra sujeta a este decreto cuando su comercialización se realice, entre otros supuestos, a través de canales digitales con connotación de oferta turística (artículo 1.2)

- Amplía el ámbito de aplicación negativo (artículo 1. 3 y 4). Aparte de estar excluidos los arrendamientos del artículo 2 LAU, también lo estarán las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan sin contraprestación económica; las viviendas arrendadas por tiempo superior a cuatro meses computados de forma continuada a un mismo arrendatario. Por otro lado, no podrán ser viviendas vacacionales ni de uso turístico las sometidas a un régimen de protección pública o protección oficial ni las viviendas ubicadas en zonas declaradas no aptas cuando así lo declaren los Ayuntamientos.
- Normativa aplicable se regula con detalle en el artículo 2.3. Se establece que las entidades locales podrán, en ejercicio de sus competencias, y en particular las urbanísticas, establecer limitaciones por razones imperiosas de interés general, suficientemente justificadas y proporcionadas para la protección general, en lo que respecta, en particular, al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, períodos, área o zona
- VUT
- Procedimiento

CANARIAS:

-EL BOC del 27 de enero publicó el **DECRETO ley 1/2026**, de 26 de enero, de modificación de la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias, del Decreto ley 5/2024, de 24 de junio, de modificación de la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, y de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que entra en vigor al día siguiente.

El **BOC del 6 de marzo, publica tanto el acuerdo de su convalidación**, como el inicio de su tramitación como proyecto de ley por la vía de urgencia (que implica plazos más breves en su tramitación)

El artículo 3 acomete la modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias del que resulta:

- Régimen jurídico del suelo: usos y obras provisionales.
- Ocupación de la superficie de la cubierta de edificaciones con placas solares fotovoltaicas

-DECRETO 23/2026, de 9 de marzo, por el que se regula la inscripción y funcionamiento del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, así como el régimen de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública y sus anejos no vinculados

Entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, salvo los Capítulos II y III del Título V (sobre régimen aplicable a las viviendas de promoción pública adjudicadas en primera o posteriores adjudicaciones, en materia de modificación de renta y subvenciones) y la disposición final primera (modificación del Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública), que lo harán a los tres meses de dicha publicación.

- objeto
- viviendas protegidas de promoción pública: formalización de las adjudicaciones
- adjudicación de plazas de garaje u otros anejos registralmente no vinculados a viviendas de promociones titularidad del icv (artículos 66 y ss)
- régimen aplicable a las viviendas de promoción pública adjudicadas en primera o posteriores adjudicaciones
- viviendas prefabricadas y modulares

CATALUÑA:

-Decreto ley 3/2026, de 24 de marzo, de medidas urgentes en materia fiscal, de simplificación y agilización en la gestión, en el ámbito del urbanismo y la vivienda, en el ámbito de personal y otras medidas urgentes en prórroga presupuestaria

Entró en vigor el 26 de marzo y regula en su capítulo IV medidas urgentes en el ámbito de la vivienda y del urbanismo. Este bloque sigue respondiendo a los retos actuales de conservación, rehabilitación y mejora del parque de viviendas de Cataluña; transición energética, transparencia del mercado del alquiler y protección del consumidor (el arrendatario).

- Modificación de la Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda (artículo 9)
- Modificación de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (artículo 10)
- Modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010 de 3 de

agosto (artículo 11)

- Modificación del Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (artículo 12)
- Modifica la DT 9 que, en cuanto al planeamiento no urbanístico adaptado, pasa a referirse también a la reserva de suelo destinado a la construcción de VPO.

CASTILLA- LA MANCHA:

-Ley 1/2026, de 26 de marzo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha.

Entró en vigor el día 31 de marzo.

- El artículo 7 modifica la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha. En sede de “uso de caminos y carreteras,
- El artículo 18 modifica la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha.
- La DF 2ª modifica la Ley 3/2015, de 5 de marzo, de Caza de Castilla-La Mancha.



Novedades legislativas - marzo 2026.pdf

B.O.E

Cortes Generales.

Medidas urgentes

Resolución de 26 de marzo de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 7/2026, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/28/pdfs/BOE-A-2026-7125.pdf>

Jefatura del Estado.

Medidas urgentes

Real Decreto-ley 7/2026, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/21/pdfs/BOE-A-2026-6544.pdf>

Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo, de medidas en el alquiler en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Irán.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/21/pdfs/BOE-A-2026-6545.pdf>

Corrección de errores del Real Decreto-ley 7/2026, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/25/pdfs/BOE-A-2026-6868.pdf>

Banco de España.

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 2 de marzo 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/2026/03/03/pdfs/BOE-A-2026-5059.pdf>

Resolución de 18 de marzo 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/2026/03/19/pdfs/BOE-A-2026-6471.pdf>

Ministerio de Hacienda.

Gestión informatizada

Resolución de 26 de febrero de 2026, de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica la de 28 de febrero de 2006, por la que se establecen las condiciones generales y el procedimiento para la validación mediante un código NRC de los avales otorgados por las entidades de crédito y por las sociedades de garantía recíproca y presentados por los interesados ante la Administración Tributaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/07/pdfs/BOE-A-2026-5326.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 9 de marzo 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/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5975.pdf>

Resolución de 9 de marzo 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/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5976.pdf>

Resolución de 24 de marzo 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/2026/03/30/pdfs/BOE-A-2026-7270.pdf>

Resolución de 24 de marzo 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/2026/03/30/pdfs/BOE-A-2026-7271.pdf>

Impuestos

Orden HAC/277/2026, de 25 de marzo, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre el Patrimonio, ejercicio 2025, se determinan el lugar, forma y plazos de presentación de los mismos, se establecen los procedimientos de obtención, modificación, confirmación y presentación del borrador de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se determinan las condiciones generales y el procedimiento para la presentación de ambos por medios electrónicos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/27/pdfs/BOE-A-2026-7041.pdf>

Tribunal Constitucional.

Sentencias

Sala Primera. Sentencia 8/2026, de 26 de enero de 2026. Recurso de amparo 6534-2023. Promovido por doña María Paloma García Casla y cuatro personas más en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de lo contencioso-administrativo de A Coruña en procedimiento ordinario. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: falta de emplazamiento de los titulares de las licencias de segregación y edificación en un proceso en el que se controvertía su legalidad urbanística.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5211.pdf>

Pleno. Sentencia 9/2026, de 27 de enero de 2026. Cuestión de inconstitucionalidad 2940-2024. Planteada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en relación con sendos preceptos del Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del plan de recuperación, transformación y resiliencia, en materia de servicio público de justicia y función pública. Límites de los decretos leyes: extinción de la cuestión por pérdida sobrevenida del juicio de aplicabilidad y relevancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5212.pdf>

Pleno. Sentencia 10/2026, de 27 de enero de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 6556-2024. Interpuesto por la Xunta de Galicia en relación con la Ley Orgánica 1/2024, de 10 de junio, de amnistía para la normalización institucional, política y social en Cataluña. Principios de igualdad, seguridad jurídica, interdicción de la arbitrariedad, separación de poderes y monopolio de jurisdicción; derechos a la vida, integridad física y moral y a la tutela judicial efectiva; potestad jurisdiccional del Tribunal de Cuentas: pérdida de objeto de la impugnación de los preceptos legales que delimitan el ámbito objetivo y temporal de aplicación de la ley; constitucionalidad de la amnistía (SSTC 137/2025 y 165/2025). Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5213.pdf>

Pleno. Sentencia 11/2026, de 11 de febrero de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 6245-2023. Interpuesto por el presidente del Gobierno en relación con diversos apartados de la disposición final segunda de la Ley Foral 35/2022, de 28 de diciembre, de presupuestos generales de Navarra para el año 2023. Competencias sobre contratos administrativos: extinción parcial del recurso de inconstitucionalidad por pérdida sobrevinida de su objeto; nulidad parcial del precepto foral que incluye dentro de la reserva de contratación pública a entidades no contempladas por la legislación básica estatal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/19/pdfs/BOE-A-2026-6478.pdf>

Pleno. Sentencia 12/2026, de 11 de febrero de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 1143-2025. Interpuesto por el presidente del Gobierno respecto del artículo único de la Ley Foral 5/2024, de 10 de mayo, de modificación del artículo 53 de la Ley Foral 8/2005, de 1 de julio, de protección civil y atención de emergencias de Navarra. Competencias en materia de Seguridad Social: inconstitucionalidad del precepto foral que, mediante la clasificación profesional de puestos de trabajo, extiende un concreto régimen de Seguridad Social a supuestos no previstos en la normativa estatal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/19/pdfs/BOE-A-2026-6479.pdf>

Pleno. Sentencia 13/2026, de 12 de febrero de 2026. Cuestión de inconstitucionalidad 3631-2025. Planteada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla, con sede en Málaga, en relación con diversos preceptos de los textos refundidos de las leyes del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, y del catastro inmobiliario, en la redacción dada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego. Principio de capacidad económica: constitucionalidad de la utilización del «valor de referencia» como sistema de cuantificación objetiva de capacidades económicas potenciales en cuanto grava valores medios cercanos a los de mercado y se acompaña de la posibilidad de estimación directa de las bases imponibles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/19/pdfs/BOE-A-2026-6480.pdf>

Sala Primera. Sentencia 14/2026, de 23 de febrero de 2026. Recurso de amparo 8238-2022. Promovido por don Carlos Carrizosa Torres y otros cinco diputados más del Grupo Parlamentario Ciutadans del Parlamento de Cataluña, en relación con los acuerdos de la mesa de la Cámara por los que se calificaron y admitieron a trámite diversas propuestas de resolución formuladas en el debate sobre la orientación política general del Gobierno de la Generalitat de Cataluña. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas, en conexión con el derecho de los ciudadanos a participar en los asuntos públicos a través de sus representantes: admisión a trámite de propuestas parlamentarias que incumplen manifiestamente el deber de acatar lo decidido por el Tribunal Constitucional.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/27/pdfs/BOE-A-2026-7116.pdf>

Sala Primera. Sentencia 15/2026, de 23 de febrero de 2026. Recurso de amparo 2153-2025. Promovido por don Rubén Galindo Vidal respecto de los autos de prisión provisional dictados por un juzgado central de instrucción y la Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional. Vulneración de los derechos a la libertad personal y a la defensa: denegación de un acceso real y efectivo del investigado a los elementos esenciales de las actuaciones que le permita ejercer una defensa eficaz frente a la privación de su libertad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/27/pdfs/BOE-A-2026-7117.pdf>

Sala Primera. Sentencia 16/2026, de 23 de febrero de 2026. Recurso de amparo 4904-2025. Promovido por don Juan José Llanos Cano respecto de los autos de la Sección Primera de la Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional que acordaron la transformación de su situación procesal de penado a preso preventivo. Vulneración del derecho a la libertad personal: resoluciones judiciales que acuerdan la prisión provisional sin la debida motivación y partiendo de una interpretación de la legislación procesal que no se corresponde con los principios de legalidad y excepcionalidad de la medida.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/27/pdfs/BOE-A-2026-7118.pdf>

Pleno. Sentencia 17/2026, de 24 de febrero de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 5518-2023. Interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Competencias sobre vivienda: pérdida parcial de objeto del proceso (STC 79/2024); constitucionalidad de los preceptos atinentes al derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y a las viviendas asequibles incentivadas. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/27/pdfs/BOE-A-2026-7119.pdf>

Pleno. Sentencia 18/2026, de 25 de febrero de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 6525-2024. Interpuesto por el Parlamento de Cantabria respecto de la Ley Orgánica 1/2024, de 10 de junio, de amnistía para la normalización institucional, política y social en Cataluña. Principios de igualdad, seguridad jurídica e interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos; monopolio jurisdiccional y reserva de ley orgánica: pérdida parcial de objeto del proceso (STC 137/2025); los preceptos legales relativos a los efectos de la extinción de la responsabilidad administrativa o contable y aquellos otros que regulan la competencia y el procedimiento carecen de naturaleza de ley orgánica; constitucionalidad de la medida. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/27/pdfs/BOE-A-2026-7120.pdf>

Pleno. Sentencia 19/2026, de 25 de febrero de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 6621-2024. Interpuesto por el Consejo de Gobierno de las Illes Balears respecto de la Ley Orgánica 1/2024, de 10 de junio, de amnistía para la normalización institucional, política y social en Cataluña. Principios de igualdad e interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos; separación de poderes; pérdida parcial de objeto del proceso (STC 137/2025); constitucionalidad de la medida. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/27/pdfs/BOE-A-2026-7121.pdf>

Pleno. Sentencia 20/2026, de 25 de febrero de 2026. Cuestión de inconstitucionalidad 3978-2025. Planteada por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia en relación con el artículo 15.6 del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio. Límites a la potestad tributaria de las comunidades autónomas; igualdad en materia tributaria: nulidad del precepto legal autonómico que limita la aplicación del tipo de gravamen reducido de la modalidad actos jurídicos documentados a las sociedades de garantía recíproca con domicilio social en Galicia (STC 60/2015).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/27/pdfs/BOE-A-2026-7122.pdf>

TRIBUNAL SUPREMO.

Sentencias

Sentencia de 18 de febrero de 2026, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que estima en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal del sindicato Confederación General del Trabajo (CGT) contra el Real Decreto 402/2025, de 27 de mayo, por el que se regula el procedimiento previo para determinar los supuestos en los que procede permitir anticipar la edad de jubilación en el sistema de la Seguridad Social mediante la aplicación de coeficientes reductores, anulando (i) el artículo 10.2.a); y (ii) artículo 12.1 del Real Decreto, con el alcance de entender suprimida la exigencia la identificación fiscal en la solicitud de inicio del procedimiento previo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/03/pdfs/BOE-A-2026-4974.pdf>

Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

Extranjería

Orden ISM/164/2026, de 2 de marzo, por la que se regula el Registro Electrónico de Colaboradores de Extranjería.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5128.pdf>

Ingreso mínimo vital

Real Decreto 240/2026, de 25 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 789/2022, de 27 de septiembre, por el que se regula la compatibilidad del Ingreso Mínimo Vital con los ingresos procedentes de rentas del trabajo o de la actividad económica por cuenta propia con el fin de mejorar las oportunidades reales de inclusión social y laboral de las personas beneficiarias de la prestación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/26/pdfs/BOE-A-2026-6976.pdf>

Seguridad Social

Real Decreto 241/2026, de 25 de marzo, sobre limitación de la cuantía inicial de las pensiones públicas y revalorización de las pensiones del sistema de la Seguridad Social, de las pensiones de Clases Pasivas del Estado y de otras prestaciones sociales públicas para el ejercicio 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/26/pdfs/BOE-A-2026-6977.pdf>

Otros Entes.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Vivienda. Urbanismo

Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/10/pdfs/BOE-A-2026-5547.pdf>

Presupuestos. Sector público

Decreto-ley 23/2025, de 23 de diciembre, de necesidades financieras del sector público en prórroga presupuestaria y otras medidas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/10/pdfs/BOE-A-2026-5548.pdf>

Destinos

Resolución de 4 de marzo 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 resuelve el concurso para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles n.º 323, convocado por la Resolución de 2 de febrero de 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5888.pdf>

Impuestos

Ley 2/2026, de 6 de marzo, de modificación del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos y de creación de la tasa por el servicio de gestión y recaudación del recargo municipal del impuesto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/23/pdfs/BOE-A-2026-6642.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

Clima

Ley 1/2026, de 5 de febrero, del clima de Galicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/10/pdfs/BOE-A-2026-5549.pdf>

Medidas fiscales y administrativas

Ley 2/2026, de 27 de febrero, de medida excepcional de carácter fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/27/pdfs/BOE-A-2026-7044.pdf>

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Presupuestos

Ley Foral 16/2025, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para el año 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/11/pdfs/BOE-A-2026-5611.pdf>

Vivienda

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/11/pdfs/BOE-A-2026-5612.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

Vivienda

Corrección de errores de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/23/pdfs/BOE-A-2026-6644.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA-LA MANCHA

Presupuestos

Ley 5/2025, de 19 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/26/pdfs/BOE-A-2026-6979.pdf>

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

Situaciones

Resolución de 18 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de don Eduardo José Martínez García, registrador de la propiedad de Algeciras n.º 1.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5428.pdf>

Resolución de 23 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de la notaria de Chinchón doña María Nieves González de Echavarrí y Díaz.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5429.pdf>

Resolución de 24 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Icod de los Vinos don Miguel Francisco Millán García.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5430.pdf>

Resolución de 25 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación voluntaria del notario de Segovia don Juan Enrique Prieto Orzanco.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5431.pdf>

Resolución de 2 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Valencia don Eduardo Lluna Aparisi.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/11/pdfs/BOE-A-2026-5617.pdf>

Resolución de 26 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de doña María del Pilar Roquette Castro, registradora de la propiedad de Barcelona n.º 21.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/14/pdfs/BOE-A-2026-6009.pdf>

Resolución de 4 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Donostia/San Sebastián don José Luis Carvajal García Pando.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/17/pdfs/BOE-A-2026-6228.pdf>

Resolución de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación voluntaria de la notaria de Zaragoza doña Elisa Calzada Castaño.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/18/pdfs/BOE-A-2026-6327.pdf>

Resolución de 9 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación voluntaria del notario de Elda don José María Arviza Valverde.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/18/pdfs/BOE-A-2026-6328.pdf>

Resolución de 4 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación voluntaria del notario de Zaragoza don Luis Arturo Pérez Collados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/20/pdfs/BOE-A-2026-6488.pdf>

Resolución de 18 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Barcelona don Miguel de Páramo Argüelles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/30/pdfs/BOE-A-2026-7196.pdf>

Destinos

Resolución de 4 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 323 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 2 de febrero de 2026, y se dispone su comunicación a las Comunidades Autónomas para que se proceda a los nombramientos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5883.pdf>

CC.AA

Andalucía

Presidencia

Corrección de errores de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía.

https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2026/49/BOJA26-049-00001-3376-01_00334597.pdf

Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía.

https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2026/55/BOJA26-055-00151-3749-01_00334970.pdf

Ley 3/2026, de 13 de marzo, de Montes de Andalucía.

https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2026/55/BOJA26-055-00067-3750-01_00334971.pdf

Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública

Resolución de 17 de marzo de 2026, de la Secretaría General de Servicios Judiciales, por la que se nombran Registradores y Registradoras de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, para ocupar plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2026/56/BOJA26-056-00002-3868-01_00335090.pdf

Aragón

RESOLUCIÓN de 5 de febrero de 2026, del Director General de Tributos, por la que se da publicidad a las directrices generales del Plan de Control Tributario para 2026.

<https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1438669630707>

ORDEN PEJ/431/2026, de 26 de febrero, por la que se dispone la publicación del Convenio para la gestión y liquidación de impuestos cedidos por el Estado a la Comunidad Autónoma de Aragón por las Oficinas Liquidadoras a cargo de Registradores de la Propiedad.

<https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1439501490606>

CORRECCIÓN de errores de la Orden PEJ/431/2026, de 26 de febrero, por la que se dispone la publicación del Convenio para la gestión y liquidación de impuestos cedidos por el Estado a la Comunidad Autónoma de Aragón por las Oficinas Liquidadoras a cargo de Registradores de la Propiedad.

<https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1440466230404>

ORDEN PEJ/478/2026, de 20 de marzo, por la que se nombra Registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón, en virtud de resolución del concurso ordinario número 323.

<https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1441397720303>

Principado de Asturias

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, RETO DEMOGRÁFICO, IGUALDAD Y TURISMO

Resolución de 18 de marzo de 2026, de la Consejería de Presidencia, Reto Demográfico, Igualdad y Turismo, por la que se ordena la publicación del Convenio entre la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias y el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España para la transmisión de información relativa al número de Registro Alquiler de Bienes Inmuebles. [Cód. 2026-02347]

<https://miprincipado.asturias.es/bopa/2026/03/31/2026-02347.pdf>

Baleares

CONSEJO DE GOBIERNO

Acuerdo del Consejo de Gobierno de 13 de marzo de 2026 por el que se aprueba el calendario de fiestas para el año 2027 en el ámbito de las Illes Balears

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/33/1215084>

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA E INNOVACIÓN

Orden 5/2026, del consejero de Economía, Hacienda e Innovación, de 16 de marzo, por la que se desarrolla la disposición adicional quinta del Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto legislativo 1/2014, de 6 de junio

<https://www.caib.es/eboibfront/eli/es-ib/o/2026/03/16/5/dof/spa/pdf>

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, COORDINACIÓN DE LA ACCIÓN DE GOBIERNO Y COOPERACIÓN LOCAL

Resolución de la consejera de Presidencia, Coordinación de la Acción de Gobierno y Cooperación Local por la que se nombra a la registradora del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2, en el ámbito de las Illes Balears

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/36/1215544>

Castilla-La Mancha

Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital

Hacienda. Orden 40/2026, de 10 de marzo, de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital, por la que se establece el régimen de funcionamiento de la Caja General de Depósitos y Garantías de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. [NID 2026/1848]

https://docm.jccm.es/docm/descargarArchivo.do?ruta=2026/03/19/pdf/2026_1848.pdf&tipo=rutaDocm

Nombramientos. Acuerdo de 23/03/2026, del Consejo de Gobierno, por el que se nombran registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles para plazas radicadas en el territorio de la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha. [NID 2026/2275]

https://docm.jccm.es/docm/descargarArchivo.do?ruta=2026/03/26/pdf/2026_2275.pdf&tipo=rutaDocm

Presidencia de la Junta

Organización Administrativa. Ley 1/2026, de 26 de marzo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha. [NID 2026/2465]

https://docm.jccm.es/docm/descargarArchivo.do?ruta=2026/03/30/pdf/2026_2465.pdf&tipo=rutaDocm

Castilla y León

CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA

ORDEN PRE/285/2026, de 19 de marzo, por la que se nombran Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles para su destino en la Comunidad de Castilla y León.

<https://bocyl.jcyl.es/boletines/2026/03/25/pdf/BOCYL-D-25032026-58-1.pdf>

CONSEJERÍA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y EMPLEO

DECRETO 7/2026, de 26 de marzo, por el que se establece el calendario de fiestas laborales en el ámbito de la Comunidad de Castilla y León para el año 2027.

<https://bocyl.jcyl.es/boletines/2026/03/30/pdf/BOCYL-D-30032026-61-1.pdf>

Cataluña

Departamento de Justicia y Calidad Democrática

Resolución JUS/668/2026, de 4 de marzo, por la que se resuelve el concurso para la provisión de registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles número 323 convocado por la Resolución JUS/283/2026, de 2 de febrero

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=1039338&type=01&language=es_ES

Resolución JUS/701/2026, de 9 de marzo, por la que se resuelve el concurso para la provisión de notarías vacantes convocado por la Resolución JUS/131/2026, de 19 de enero, modificada por una corrección de erratas (DOGC núm. 9600, de 9.2.2026)

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=1039431&type=01&language=es_ES

Resolución JUS/897/2026, de 23 de marzo, de nombramiento de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=1040562&type=01&language=es_ES

Extremadura

CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Nombramientos.- Orden de 16 de marzo de 2026 por la que se nombra Registradora de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles para la provisión de plaza en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

<https://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2026/570o/26050031.pdf>

Galicia

Presidencia de la Xunta de Galicia

LEY 2/2026, de 27 de febrero, de medida excepcional de carácter fiscal.

https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2026/20260302/AnuncioC.3B0-270226-0001_es.pdf

Consellería de Presidencia, Justicia y Deportes

ORDEN de 18 de marzo de 2026 por la que se nombra a las personas titulares de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles con destino en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia.

https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2026/20260327/AnuncioG0759-180326-0001_es.pdf

Comunidad de Madrid

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y EMPLEO

Plan de control tributario

–Resolución de 17 de marzo de 2026, de la Dirección General de Tributos, por la que se publican las directrices generales del Plan Anual de Control Tributario de 2026 de la Comunidad de Madrid

https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2026/03/26/BOCM-20260326-22.PDF

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Nombramiento registradores

–Orden de 17 de marzo de 2026, del Consejero de Presidencia, Justicia y Administración Local, por la que se nombran Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles con destino en el territorio de la Comunidad de Madrid

https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2026/03/27/BOCM-20260327-8.PDF

Región de Murcia

Consejería de Presidencia, Portavocía, Acción Exterior y Emergencias

Resolución de la Secretaria General de la Consejería de Presidencia, Portavocía, Acción Exterior y Emergencias, por la que se da publicidad al Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 18 de marzo de 2026, de nombramiento de Registrador de la Propiedad que ha obtenido plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

<https://www.borm.es/services/anuncio/ano/2026/numero/1309/pdf?id=841991>

Comunidad Foral de Navarra

ORDEN FORAL 23/2026, de 11 de marzo, del consejero de Economía y Hacienda, por la que se modifican la Orden Foral 40/2009, de 18 de marzo, por la que se aprueba el modelo 130; la Orden Foral 41/2009, de 18 de marzo, por la que se regulan las propuestas de autoliquidación del pago fraccionado en concepto de pago a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas; y la Orden Foral 25/2011, de 28 de febrero, por la que se aprueban los modelos 715 y 745.

<https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2026/63/0>

País Vasco

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

DECRETO 16/2026, de 17 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del área funcional de Álava Central.

<https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2026/03/2600942a.shtml>

DEPARTAMENTO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS

ORDEN de 16 de marzo de 2026, de la consejera de Justicia y Derechos Humanos, por la que se procede al nombramiento de registradores y registradoras de la Propiedad, Mercantil y Bienes Muebles, en resolución de concurso de vacantes existente en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

<https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2026/03/2601341a.shtml>

Comunidad Valenciana

Conselleria de Economía, Hacienda y Administración Pública

DECRETO LEY 1/2026, de 27 de febrero, del Consell, de modificación de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos,

en materia de deducciones autonómicas por gastos sanitarios y por la práctica de actividades deportivas y saludables.

<https://dogv.gva.es/dogv-portal-frontend/#>

DECRETO LEY 2/2026, de 6 de marzo, del Consell, de modificación de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y de los restantes tributos cedidos, para la creación de una deducción por gastos vinculados al fomento y a la formación musicales.

<https://dogv.gva.es/dogv-portal-frontend/#>

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad

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 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 una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4882.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 Granada n.º 9, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subdivisión horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4883.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 Castellón de la Plana 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/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4884.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 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 una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4885.pdf>

Resolución de 12 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 Málaga n.º 12 a asignar código de registro único para alquiler de vivienda de corta duración respecto de una finca de la demarcación de dicho Registro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4887.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 interina de Chiclana de la Frontera 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/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4888.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 Madrid n.º 5, 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, existir una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal y constar en el Registro el uso de la finca como «local».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4889.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 interina de Valladolid n.º 6, 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/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4890.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 Madrid n.º 34, 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4891.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 Gandía 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/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4892.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 Gandía 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/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4893.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 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/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4894.pdf>

Resolución de 12 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 de Sevilla n.º 11, 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/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4895.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 Madrid n.º 47, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no aportarse la preceptiva licencia municipal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4896.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 Arrecife, 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/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4897.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 Granada n.º 7, 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/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4898.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 Teguiuse, 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/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4899.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 Vigo n.º 5, 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 se prohíbe el uso turístico de los pisos y locales de la comunidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4900.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 Vigo 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/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4901.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 Chiclana de la Frontera n.º 1, por la

que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de cuota indivisa de finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4902.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 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 una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4903.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 Cádiz n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por 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 (necesidad de aprobación expresa de la comunidad de propietarios).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4904.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/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4905.pdf>

Resolución de 14 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 Madrid n.º 2 a inscribir una escritura de partición de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4906.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 Cáceres n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por figurar la finca en el Registro como local.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4907.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 Cáceres 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4908.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 accidental de Oliva, 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/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4909.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 accidental de Oliva, 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/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4910.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 accidental de Oliva, 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/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4911.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 Murcia n.º 5, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de propietarios colindantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4912.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 Castellón de la Plana 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/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4913.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 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 una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4914.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 Madrid n.º 9, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no aportarse la preceptiva licencia municipal 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/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4915.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 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/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4916.pdf>

Resolución de 20 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 Pontearreas, 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/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5084.pdf>

Resolución de 20 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 Barbate, 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/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5085.pdf>

Resolución de 20 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 Gandía n.º 3, por la que se suspende la rectificación de la descripción de una finca, por ser la situación registral contradictoria con la línea del dominio público marítimo-terrestre, deslindando mediante Orden Ministerial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5086.pdf>

Resolución de 20 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 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 una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5087.pdf>

Resolución de 20 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 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/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5088.pdf>

Resolución de 20 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 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/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5089.pdf>

Resolución de 20 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 Fuengirola 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5090.pdf>

Resolución de 20 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/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5091.pdf>

Resolución de 20 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/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5092.pdf>

Resolución de 20 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/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5093.pdf>

Resolución de 20 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 Estepona 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/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5094.pdf>

Resolución de 20 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 12, 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/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5095.pdf>

Resolución de 20 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 12, 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/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5096.pdf>

Resolución de 20 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 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por figurar la finca objeto de la solicitud «en construcción» y constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5097.pdf>

Resolución de 20 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 Logroño n.º 2, por la que se suspende la cancelación del derecho de reversión respecto de dos fincas expropiadas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5098.pdf>

Resolución de 20 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 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 una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5099.pdf>

Resolución de 21 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 no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Sevilla para las viviendas de uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5100.pdf>

Resolución de 21 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 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 una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5101.pdf>

Resolución de 21 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 Elche n.º 5, 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/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5102.pdf>

Resolución de 21 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 Elche n.º 5, 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/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5103.pdf>

Resolución de 21 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 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 una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5104.pdf>

Resolución de 17 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 Santoña, por la que se deniega la práctica del asiento de presentación de una instancia por la que se solicita la anotación preventiva del ejercicio del derecho de retracto de colindantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5156.pdf>

Resolución de 17 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 Alicante n.º 4 a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca, formada por segregación, por existir oposición de la Administración, que alega invasión de dominio público en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5157.pdf>

Resolución de 17 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Valdepeñas, por la que se suspende la inscripción de una finca a favor de una sociedad y la anotación preventiva del embargo a favor de la Hacienda Pública sobre la misma finca, por la razón de que la documentación presentada no es título directamente inscribible.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5158.pdf>

Resolución de 18 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 San Vicente de la Barquera-Potes de la solicitud de asignación de código único para arrendamientos de corta duración para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5159.pdf>

Resolución de 18 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 El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, 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/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5160.pdf>

Resolución de 18 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 Caldas de Reis por la que deniega la inscripción de una mitad indivisa de una finca, en una escritura de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5161.pdf>

Resolución de 18 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/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5162.pdf>

Resolución de 18 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 El Puerto de Santa María n.º 4, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico porque la cuota indivisa no conlleva el uso individualizado de ninguna parcela, y, por tanto, no puede constar inscrita ninguna vivienda sobre la misma cuota.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5163.pdf>

Resolución de 18 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 Santander 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5164.pdf>

Resolución de 18 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 Altea, por la que se suspende la inscripción de un acta de adjudicación de venta extrajudicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5165.pdf>

Resolución de 18 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 Mijas 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/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5166.pdf>

Resolución de 18 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/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5167.pdf>

Resolución de 18 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 35, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por figurar la finca en el registro como local.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5168.pdf>

Resolución de 19 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 de alquiler de corta duración turístico por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Sevilla para las viviendas de uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5169.pdf>

Resolución de 19 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 de alquiler de corta duración turístico por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Sevilla para las viviendas de uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5170.pdf>

Resolución de 19 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 de alquiler de corta duración turístico por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Sevilla para las viviendas de uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5171.pdf>

Resolución de 19 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 de alquiler de corta duración turístico por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Sevilla para las viviendas de uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5172.pdf>

Resolución de 19 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 Huércal-Overa por la que se suspende la inscripción de una escritura mediante la que se rectifica la descripción de diferentes elementos privativos de una propiedad horizontal inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5173.pdf>

Resolución de 19 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 El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, 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/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5174.pdf>

Resolución de 19 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 Oviedo 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/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5175.pdf>

Resolución de 19 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 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/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5176.pdf>

Resolución de 19 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 25, 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5177.pdf>

Resolución de 19 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 Puerto de la Cruz, 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/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5178.pdf>

Resolución de 30 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, en relación con una instancia sobre solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/06/pdfs/BOE-A-2026-5290.pdf>

Resolución de 26 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 Tolosa n.º 1 a inscribir el legado de un derecho de habitación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5483.pdf>

Resolución de 26 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 9, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y cambio de uso de local a tres viviendas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5484.pdf>

Resolución de 27 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 Benalmádena n.º 1 a la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5486.pdf>

Resolución de 27 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 3, por la que se deniega la inscripción registral de una declaración de obra nueva, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para inscribir la georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva, por haberse formulado en su tramitación alegaciones por uno de los colindantes notificados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5487.pdf>

Resolución de 27 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 a inscribir una escritura de compraventa por haber iniciado de oficio el expediente para la subsanación de la doble inmatriculación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5488.pdf>

Resolución de 27 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 Sahagún, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato privado de arrendamiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5489.pdf>

Resolución de 27 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 Redondela-Ponte Caldelas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por no aportarse autorización militar previa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5490.pdf>

Resolución de 27 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 Córdoba n.º 1, por la que se suspende la solicitud de anulación de la legalización de un libro de actas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5491.pdf>

Resolución de 28 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 Vitoria n.º 5, por la que se deniega la constancia registral de la oposición de la recurrente a la inscripción de la georreferenciación de una finca colindante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5492.pdf>

Resolución de 28 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 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia por constar inscrita a favor de persona distinta del transmitente las fincas vinculadas «ob rem».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5493.pdf>

Resolución de 28 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 varios números de registro único de alquiler de corta duración turístico, por haberse solicitado para más habitaciones de las que constan en la descripción registral de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5494.pdf>

Resolución de 28 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 Jaca, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico, por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Jaca para las viviendas de uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5495.pdf>

Resolución de 28 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 accidental de Jaca, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico, por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Jaca para las viviendas de uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5496.pdf>

Resolución de 28 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 accidental de Jaca, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico, por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Jaca para las viviendas de uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5497.pdf>

Resolución de 28 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 Jaca, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico, por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Jaca para las viviendas de uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5498.pdf>

Resolución de 28 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Nules n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa, por la razón de que no se acredita la presentación del título sujeto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ante la oficina liquidadora competente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5499.pdf>

Resolución de 3 de diciembre 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 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/2026/03/11/pdfs/BOE-A-2026-5686.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 de la registradora de la propiedad de L'Hospitalet de Llobregat n.º 1, por la que suspende la cancelación de determinados asientos por haberse declarado la nulidad por abusiva de una cláusula de vencimiento anticipado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5793.pdf>

Resolución de 19 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 accidental 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/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5794.pdf>

Resolución de 26 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 Olvera, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación hereditaria de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5795.pdf>

Resolución de 27 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 Aspe a inscribir el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas recaídos en procedimiento concursal, por el que se transmite la mitad indivisa de una vivienda unifamiliar y se ordena la cancelación de una hipoteca que lo grava.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5797.pdf>

Resolución de 1 de diciembre 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 interina de Chiclana de la Frontera n.º 2 a la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5798.pdf>

Resolución de 1 de diciembre 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 Valls a practicar el asiento de presentación de una instancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5799.pdf>

Resolución de 1 de diciembre 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 Sarria-Becerra, por la que se deniega la presentación de un escrito de alegaciones a una inmatriculación practicada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5800.pdf>

Resolución de 1 de diciembre 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 Albacete n.º 3 a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5801.pdf>

Resolución de 1 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Ibi a inscribir una escritura de extinción de fideicomiso de residuo por fallecimiento de la fiduciaria y adjudicación de una tercera parte en proindiviso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5802.pdf>

Resolución de 1 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva y división horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5803.pdf>

Resolución de 2 de diciembre 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 A Coruña n.º 5, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de propietarios colindantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5804.pdf>

Resolución de 2 de diciembre 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 Pola de Laviana, 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/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5805.pdf>

Resolución de 2 de diciembre 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 Rota, 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/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5806.pdf>

Resolución de 2 de diciembre 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 Canovelles, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición del Ayuntamiento por afectación de sistemas generales y terrenos de dominio público local, se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5807.pdf>

Resolución de 2 de diciembre 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 Santander 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5808.pdf>

Resolución de 2 de diciembre 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 Canjáyar, por la que se deniega la inscripción de representación gráfica en expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5809.pdf>

Resolución de 2 de diciembre 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 una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5810.pdf>

Resolución de 3 de diciembre 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 San Vicente del Raspeig, relativa a la denegación de expedición de nota simple informativa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5812.pdf>

Resolución de 3 de diciembre 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 interina de Chiclana de la Frontera n.º 2 a la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5813.pdf>

Resolución de 3 de diciembre 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 único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5814.pdf>

Resolución de 3 de diciembre 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 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/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5815.pdf>

Resolución de 3 de diciembre 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 Barcelona n.º 5, 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/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5816.pdf>

Resolución de 3 de diciembre 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 7, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios, al haber obtenido la licencia de uso turístico con posterioridad al día 3 de abril de 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5817.pdf>

Resolución de 3 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1, por la que se suspende la 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/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5818.pdf>

Resolución de 3 de diciembre 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 interino de Roa, por la que se suspende la inmatriculación de dos fincas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5819.pdf>

Resolución de 4 de diciembre 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 39 a practicar la inscripción de un acta de finalización de obra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5821.pdf>

Resolución de 4 de diciembre 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 1 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, con ocasión de la presentación de una escritura de declaración de obra nueva terminada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5822.pdf>

Resolución de 4 de diciembre 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 Santander 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/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5823.pdf>

Resolución de 4 de diciembre 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 Barakaldo 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/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5824.pdf>

Resolución de 4 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1, por la que se suspende la 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/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5825.pdf>

Resolución de 11 de diciembre 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/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5826.pdf>

Resolución de 11 de diciembre 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 requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios, al haber obtenido la licencia de uso turístico con posterioridad al día 3 de abril de 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5827.pdf>

Resolución de 11 de diciembre 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/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5828.pdf>

Resolución de 11 de diciembre 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 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 una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5829.pdf>

Resolución de 11 de diciembre 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 Torreveja 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/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5830.pdf>

Resolución de 11 de diciembre 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 número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal y existir discrepancias entre el número habitaciones que constan en la descripción registral de la finca y para el que se solicita la asignación del número de registro único de alquiler.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5831.pdf>

Resolución de 12 de diciembre 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 A Coruña n.º 6 a cancelar una hipoteca en virtud de instancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5832.pdf>

Resolución de 12 de diciembre 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 Sahagún, por la que se suspende la cancelación del folio real de una finca de reemplazo de concentración parcelaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5833.pdf>

Resolución de 12 de diciembre 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 5 por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en el Registro el uso de la finca como «despacho profesional», requiriéndose la previa inscripción del cambio de uso a «vivienda».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5834.pdf>

Resolución de 12 de diciembre 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 único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5835.pdf>

Resolución de 12 de diciembre 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 del número de registro de alquiler de corta duración solicitado y la práctica de la correspondiente nota marginal, por no constar la legitimación notarial de las firmas de la autorización de la comunidad de propietarios, o su ratificación ante el registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5836.pdf>

Resolución de 12 de diciembre 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 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 una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5837.pdf>

Resolución de 12 de diciembre 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 Cazorla, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al solapar la georreferenciación aportada al expediente con georreferenciación inscrita de finca colindante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5838.pdf>

Resolución de 24 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 Madrid n.º 36, por la que se suspende la inscripción de una escritura de renuncia unilateral e irrevocable del derecho de recarga de hipoteca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5940.pdf>

Resolución de 5 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 2 a la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5941.pdf>

Resolución de 5 de diciembre 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 13, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por falta de aportación de la correspondiente licencia municipal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5942.pdf>

Resolución de 5 de diciembre 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 6, 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/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5943.pdf>

Resolución de 5 de diciembre 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 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 una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5944.pdf>

Resolución de 5 de diciembre 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 Cuevas del Almanzora, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios, al haber obtenido la licencia de uso turístico con posterioridad al día 3 de abril de 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5945.pdf>

Resolución de 9 de diciembre 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 Arcos de la Frontera a admitir como presentada determinada carta de pago.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5946.pdf>

Resolución de 9 de diciembre 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 Algete, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación de una instancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5947.pdf>

Resolución de 10 de diciembre 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 Oviedo n.º 5 a la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5949.pdf>

Resolución de 10 de diciembre 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 Torrelavega n.º 1 a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por concurrir la oposición del titular de una finca colindante y del Ayuntamiento del lugar de situación de la finca en virtud del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5950.pdf>

Resolución de 10 de diciembre 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 turístico por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios, al haber obtenido la licencia de uso turístico con posterioridad al día 3 de abril de 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5951.pdf>

Resolución de 10 de diciembre 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 de alquiler de corta duración turístico por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Sevilla para las viviendas de uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5952.pdf>

Resolución de 10 de diciembre 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 de alquiler de corta duración turístico por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Sevilla para las viviendas de uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5953.pdf>

Resolución de 10 de diciembre 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 de alquiler de corta duración turístico por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Sevilla para las viviendas de uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5954.pdf>

Resolución de 10 de diciembre 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/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5955.pdf>

Resolución de 10 de diciembre 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 5, 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/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5956.pdf>

Resolución de 10 de diciembre 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 12, 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/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5957.pdf>

Resolución de 10 de diciembre 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 Felanitx n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no constar declarada en la finca objeto del presente expediente vivienda alguna sobre la misma, faltando, por tanto, la declaración de obra de la misma conforme al tracto sucesivo y el principio de legitimación registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5958.pdf>

Resolución de 10 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 8, 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/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5959.pdf>

Resolución de 10 de diciembre 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 Elche n.º 5, 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/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5960.pdf>

Resolución de 10 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 1, emitida con ocasión de la solicitud de inmatriculación de fincas en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5962.pdf>

Resolución de 11 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto (4.ª) contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 55 por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en el Registro el uso de la finca como «despacho profesional», requiriéndose la previa inscripción del cambio de uso a «vivienda».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5963.pdf>

Resolución de 11 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 15, denegando la asignación de un número de registro de alquiler turístico para un inmueble.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5964.pdf>

Resolución de 11 de diciembre 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 Rivas Vaciamadrid a rectificar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca, solicitada por un colindante, por omitir la constitución de una servidumbre de acueducto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5965.pdf>

Resolución de 11 de diciembre 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 Rivas Vaciamadrid a rectificar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca, solicitada por un colindante, por omitir la constitución de una servidumbre de acueducto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5966.pdf>

Resolución de 11 de diciembre 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 55, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en el Registro el uso de la finca como «despacho profesional», requiriéndose la previa inscripción del cambio de uso a «vivienda».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5967.pdf>

Resolución de 11 de diciembre 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/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5968.pdf>

Resolución de 11 de diciembre 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 Almonte, 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/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5969.pdf>

Resolución de 11 de diciembre 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 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/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5970.pdf>

Resolución de 11 de diciembre 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 Elche n.º 5, 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/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5971.pdf>

Resolución de 11 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la no estimación de las alegaciones presentadas frente a la inscripción de la georreferenciación de una finca registral, que se ha producido sin tramitación de expediente, por la vía del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, tras su notificación por parte del registrador de la propiedad de Rivas-Vaciamadrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5972.pdf>

Resolución de 24 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 Benalmádena n.º 2, en relación con la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/14/pdfs/BOE-A-2026-6063.pdf>

Resolución de 24 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 Algeciras n.º 2 a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento concursal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/14/pdfs/BOE-A-2026-6064.pdf>

Resolución de 24 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 Escalona a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/14/pdfs/BOE-A-2026-6065.pdf>

Resolución de 24 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 accidental 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/2026/03/14/pdfs/BOE-A-2026-6066.pdf>

Resolución de 25 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 Denia 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/14/pdfs/BOE-A-2026-6067.pdf>

Resolución de 25 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 Jerez de la Frontera n.º 1, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de un propietario colindante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/14/pdfs/BOE-A-2026-6068.pdf>

Resolución de 25 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 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 una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/14/pdfs/BOE-A-2026-6069.pdf>

Resolución de 11 de diciembre 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 El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, 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/2026/03/14/pdfs/BOE-A-2026-6070.pdf>

Resolución de 19 de diciembre 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 Benalmádena n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico para una finca registral por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/20/pdfs/BOE-A-2026-6524.pdf>

Resolución de 25 de noviembre 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 A Coruña n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una instancia de heredero único.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/21/pdfs/BOE-A-2026-6613.pdf>

Resolución de 25 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 Santa Cruz de Tenerife n.º 3 a practicar una inscripción solicitada mediante instancia de heredero único.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/21/pdfs/BOE-A-2026-6614.pdf>

Resolución de 25 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 Cádiz 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/2026/03/21/pdfs/BOE-A-2026-6615.pdf>

Resolución de 17 de diciembre 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 Arganda del Rey n.º 2 a inscribir una escritura pública de «renuncia y manifestación de herencia».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6834.pdf>

Resolución de 17 de diciembre 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 Mula a inscribir la constitución de un derecho de arrendamiento sobre parte de finca, previa aceptación y adjudicación de herencia, por no aportarse la georreferenciación de la parte de la finca sobre la que se constituye el derecho de arrendamiento, con destino a la construcción de una planta fotovoltaica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6835.pdf>

Resolución de 17 de diciembre 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 Mula a inscribir la constitución de un derecho de arrendamiento sobre parte de finca, por no aportarse la georreferenciación de la parte de la finca sobre la que se constituye el derecho de arrendamiento, con destino a la construcción de una planta fotovoltaica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6836.pdf>

Resolución de 17 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la no estimación de las alegaciones presentadas frente a la inscripción de la georreferenciación de una finca registral, que se ha producido sin tramitación de expediente, por la vía del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, tras su notificación por parte del registrador de la propiedad de Rivas Vaciamadrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6837.pdf>

Resolución de 17 de diciembre 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 Torrelavega n.º 1, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6838.pdf>

Resolución de 17 de diciembre 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 Cangas por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, pues la georreferenciación aportada al expediente invade, casi en su totalidad la georreferenciación inscrita de otra finca colindante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6839.pdf>

Resolución de 17 de diciembre 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 Palma de Mallorca n.º 10, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y declaración de obra nueva, por haber concurrido la oposición de titulares colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6840.pdf>

Resolución de 17 de diciembre 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 Mula, por la que se suspende la inscripción de un derecho de arrendamiento rústico sobre parte de una finca registral, por no aportarse la georreferenciación de la parte de la finca sobre la que se constituye el derecho de superficie.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6841.pdf>

Resolución de 17 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Algemés a inscribir una escritura de adición y adjudicación de herencia por constar en el historial registral de la finca adjudicada que de la misma se han expropiado tres áreas para la construcción de una autopista.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6843.pdf>

Resolución de 17 de diciembre 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 Alicante n.º 4, por la que se suspende la inscripción de un cambio de uso de local comercial a vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6844.pdf>

Resolución de 18 de diciembre 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 Mula a inscribir la constitución de un derecho de arrendamiento sobre parte de fincas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6845.pdf>

Resolución de 18 de diciembre 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 Mula a inscribir la constitución de un derecho de superficie sobre parte de finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6846.pdf>

Resolución de 18 de diciembre 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 Mula a inscribir la constitución de un derecho de arrendamiento sobre parte de finca, por no aportarse la georreferenciación de la parte de la finca sobre la que se constituye el derecho de arrendamiento, con destino a la construcción de una planta fotovoltaica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6847.pdf>

Resolución de 19 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 32, de una instancia presentada en la que solicitaba la rectificación de la titularidad de una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6849.pdf>

Resolución de 22 de diciembre 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 11, 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 se prohíbe el uso turístico de los pisos y locales de la comunidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6851.pdf>

Resolución de 23 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa efectuada por el registrador de la propiedad de Alicante n.º 5, de una escritura pública de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6853.pdf>

Resolución de 23 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la inscripción realizada por el registrador de la propiedad de Sevilla n.º 14, de una escritura de compraventa sin rectificar la superficie de la plaza de garaje.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6854.pdf>

Resolución de 23 de diciembre 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 Palafrugell de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler para una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6855.pdf>

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

R. 11.11.2025. R. P. León n.º 1, R. P. Castellón de la Plana n.º 1, R. P. Marbella n.º 3; R. 12.11.2025. R. P. Málaga n.º 12, R. P. Chiclana de la Frontera n.º 2, R. P. Madrid n.º 5, R. P. Valladolid n.º 6, R. P. Madrid n.º 34, R. P. Gandía n.º 4, R. P. Vélez-Málaga n.º 3, R. P. Sevilla n.º 11; R. 13.11.2025. R. P. Madrid n.º 47, R. P. Arrecife, R. P. Granada n.º 7, R. P. Teguiuse, R. P. Vigo n.º 5, R. P. Vigo n.º 4, R. P. Marbella n.º 3, R. P. Cádiz n.º 3; R. 14.11.2025. R. P. Cáceres n.º 1, R. P. Oliva, R. P. Castellón de la Plana n.º 3, R. P. Benalmádena n.º 2, R. P. Madrid n.º 9 y R. P. Marbella n.º 4.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- Estas resoluciones tratan sobre el alquiler de corta duración, su posible prohibición estatutaria, su solicitud y la concesión por el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración, turístico o no (RD. 1312/23.12.2024), respecto a departamentos integrados en propiedad horizontal:

-Se confirma la calificación negativa en (23), «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 (1), (3), (4), (6), (7), (9), (11), (12), (13), (14), (17), (19), (20), (22), (27), (28), (29), (30), (32), (33) y (35).

-En la (8), por prohibición estatutaria, no aportarse 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) y constar la finca inscrita como local.

-Por constar la finca inscrita como local, también en (26).

-En (15), por falta de la licencia del Ayuntamiento de Madrid, como la anteriormente vista.

-En (34), por las razones vistas de los arts. 7 y 17 LPH y las también vistas del art. 151.1 L. 9/2001.

-En la (16) y (23), por no constar inmatriculada la finca; y en (18), por no constar inscrita la obra nueva de la edificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4882.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4884.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4885.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4887.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4888.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4889.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4890.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4891.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4892.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4893.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4894.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4895.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4896.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4897.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4898.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4899.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4900.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4901.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4902.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4903.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4904.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4905.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4907.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4908.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4909.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4910.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4911.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4913.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4914.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4915.pdf>

R. 11.11.2025. R. P. Granada n.º 9.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA SUBDIVISIÓN HORIZONTAL NO DEBE FIJAR CUOTAS DE SUBDEPARTAMENTOS EN LA COMUNIDAD GENERAL. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA SUBDIVISIÓN HORIZONTAL EN ANDALUCÍA REQUIERE LICENCIA MUNICIPAL.**- Se trata de una escritura de subdivisión horizontal de un local comercial; a cada elemento resultante de la división se le asigna una cuota de participación en el local y otra «cuota en el edificio»; se ha presentado ante el Ayuntamiento la correspondiente declaración responsable y se le ha remitido copia de la escritura, conforme al art. 66.5 L. 7/2002. La registradora señala dos defectos:

-Los subelementos independientes no deben tener, además de su cuota en el elemento subdividido, una cuota de participación en el régimen de propiedad principal (arts. 3 y 5 LPH). La Dirección dice que, en efecto, la cuota de participación que se asigne a cada elemento de la subdivisión en la finca dividida ya representa la participación en sus elementos comunes, entre los que se encuentra la cuota de participación en la propiedad horizontal matriz»; pero en el caso concreto entiende que «la cuota fijada en relación con el edificio es una mera información, sin que ello signifique que cada propietario de la subcomunidad pueda participar en las juntas de la comunidad general».

-No se acompaña la preceptiva licencia para constituir la subdivisión horizontal. La Dirección confirma que «el título habilitante urbanístico en Andalucía a efectos de inscripción, lo constituye la licencia urbanística» (art. 137 L. 7/01.12.2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía); no se puede confundir este supuesto con el de la R. 15.10.2024, en la que se consideró suficiente la declaración responsable acompañada de acto de conformidad municipal, pero se trataba de división de un local en dos, mientras que ahora se trata de la constitución de una subpropiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4883.pdf>

R. 13.11.2025. R. P. Chiclana de la Frontera n.º 1.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN EN ANDALUCÍA POR VENTA POR MITADES INDIVISAS.**- Se trata de una escritura en la que el titular de una finca rústica la vende a dos personas, que compran por mitades indivisas. La registradora señala que no se ha acreditado la obtención de licencia municipal de parcelación, que se entiende necesaria por implicar o poder implicar el negocio realizado un acto de parcelación urbanística, e infringir la normativa relativa a la unidad mínima de cultivo. La Dirección lo confirma, porque «concorre el supuesto objetivo definido en la ley sustantiva aplicable; [...] el art. 91.5 L. 7/01.12.2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, exceptúa expresamente el supuesto de la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho, que no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de ley, supuesto que no se da en el presente expediente» (las adquirentes eran madre e hija).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4902.pdf>

R. 14.11.2025. R. P. Madrid n.º 2.- **MENORES Y DISCAPACITADOS: NECESIDAD DE DEFENSOR JUDICIAL PARA PARTICIÓN POR CONFLICTO DE INTERESES DEL CURADOR.**- El hijo y la hija de los causantes otorgan la escritura de herencia de sus padres; ella es curadora de él en virtud de sentencia de incapacitación parcial. La Dirección resuelve que es necesario el nombramiento de defensor judicial por haber conflicto de intereses (art. 283 C.c.); pero que no es necesaria aprobación judicial de la partición, pues, atendida la sentencia de incapacitación, no se trata de la curatela representativa («auctoritas gestio»), para la que exige tal aprobación el art. 289 C.c., sino de una curatela asistencial («auctoritas interpositio»).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4906.pdf>

R. 14.11.2025. R. P. Murcia n.º 5.- **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 que el recurrente dice ser la base gráfica catastral de la finca, el registrador suspende su inscripción. La Dirección estima justificadas las dudas sobre identidad entre la finca registral y la catastral, dadas las alegaciones formuladas por los colindantes, acompañadas de «sendos informes técnicos que evidencian que la representación gráfica catastral propuesta implica una invasión de la georreferenciación que para sus respectivas fincas invocan cada uno de los colindantes»; y sin que pueda aplicarse el margen de tolerancia definido en la Res. conjunta DGSJFP y Dirección General del Catastro 23.09.2020, pues «implicaría la posibilidad de que la representación gráfica catastral aportada supusiera la invasión de fincas colindantes».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4912.pdf>

R. 20.11.2025. R. P. Ponteareas, R. P. Barbate, R. P. Benalmádena n.º 2, R. P. Vera, R. P. Fuengirola n.º 1, R. P. Vélez-Málaga n.º 3, R. P. Estepona n.º 2, R. P. Málaga n.º 12, R. P. Marbella n.º 3, R. P. Benalmádena n.º ; R. 21.11.2025. R. P. Sevilla n.º 10, R. P. Benalmádena n.º 2 y R. P. Elche.- **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:

Confirman la calificación negativa: por prohibiciones estatutarias inscritas, en general semejantes a las de otras ocasiones, en todas ellas, salvo en (14), en que se hace además por figurar la finca objeto de la solicitud «en construcción»; y en (17), en que se hace por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Sevilla para las viviendas de uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5084.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5085.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5087.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5088.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5089.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5090.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5091.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5092.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5093.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5094.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5095.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5096.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5097.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5099.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5100.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5101.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5102.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5103.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5104.pdf>

R. 20.11.2025. R. P. Gandía n.º 3.- **COSTAS: DENEGACIÓN DE SUPUESTA INVASIÓN DEL DOMINIO MARÍTIMO-PÚBLICO.**- «La Demarcación de Costas solicita la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca inscrita anteriormente, por ser contraria al deslinde de la línea de dominio marítimo-público, al que invade en determinada superficie». El registrador de la propiedad deniega la inscripción, y la Dirección desestima el recurso y confirma la nota de calificación, «por no existir en la realidad física aparente, representada por la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, ni en la realidad jurídica que se deriva de la descripción registral de la finca matriz, invasión alguna del dominio público marítimo-terrestre deslindado».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5086.pdf>

R. 20.11.2025. R. P. Logroño n.º 2.- **CARRETERAS: DENEGACIÓN DE CANCELACIÓN DEL DERECHO DE REVERSIÓN EN EXPROPIACIÓN.**- La Administración había expropiado una finca, en su totalidad a petición del expropiado, pese a que algunas parcelas eran «restos cuya ocupación no resulta necesaria»; todas las fincas resultantes quedaron gravadas con el derecho de reversión, y la Administración solicita ahora la cancelación del derecho de reversión respecto de aquellas parcelas. Pero la Dirección confirma la calificación negativa: la inscripción practicada del derecho de reversión a favor del expropiado es inscripción de un derecho real (que se reconoce a favor del expropiado y de sus causahabientes), se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH), y no puede cancelarse mas que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (arts. 40, 82 y 220 LH; ver también art. 23 L. 16.12.1954, de Expropiación Forzosa).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/04/pdfs/BOE-A-2026-5098.pdf>

R. 17.11.2025. R. P. Santoña.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: SOLO PUEDE TOMARSE POR MANDAMIENTO JUDICIAL.**- Confirma la denegación del asiento de presentación (conforme a los arts. 246 LH y 420 RH) a una instancia privada en la que se solicita anotación preventiva de demanda de retracto de colindantes, ya que, aunque se haya interpuesto la demanda, su anotación debe ordenarse en providencia judicial (art. 43.1, en remisión al 42.1, LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5156.pdf>

R. 17.11.2025. R. P. Alicante n.º 4.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO JUSTIFICADAS SOBRE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- El Registro deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca, por existir oposición de la Administración, que alega invasión de dominio público en el curso del procedimiento regulado en el art. 199.2 LH (en concreto unos terrenos destinados a ser cedidos para viales públicos). Pero la Dirección estima el recurso y revoca la denegación, porque «cabe aplicar lo que afirmó la R. 10.05.2022, en el sentido de que 'la calificación negativa se basa en un informe no concluyente (...) sin que se manifieste oposición expresa a la inscripción de la georreferenciación alternativa'. [...] La Administración ni siquiera afirma la titularidad demanial del camino o viario en cuestión, sino que su oposición se limita a manifestar su afectación por haber estado abierto al uso público y por falta de una previa cesión de los viales que únicamente condicionaba la adquisición por las parcelas resultantes de la segregación de su condición de solares».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5157.pdf>

R. 17.11.2025. R. P. Valdepeñas.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: NO ES INSCRIBIBLE LA SENTENCIA DE CONDENA A OTORGAR EL TÍTULO DE ADQUISICIÓN.**- La Agencia Estatal de Administración Tributaria, como paso previo al embargo, solicita la inscripción de una finca en favor de la embargada, presentando al efecto una sentencia que declara probado que esta ejercitó un derecho de opción de compra sobre la finca, si bien no llegó a inscribir tal adquisición, y falla condenarla a inscribir. Pero La Dirección confirma que, aunque la

recurrente está legitimada, conforme al art. 6 LH, para solicitar la inscripción del cambio de titularidad, «para ello debe presentar la documentación adecuada, es decir, el título público que contenga el negocio jurídico en cuya virtud se produce tal cambio, esto es, el título inscribible, en los términos de los arts. 3 LH y 33 RH».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5158.pdf>

R. 18.11.2025. R. P. San Vicente de la Barquera-Potes, R. P. El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, R. P. Sevilla n.º 10, R. P. Santander n.º 1, R. P. Mijas n.º 2, R. P. Vélez-Málaga n.º 3, R. P. Madrid n.º 35; R. 19.11.2025. R. P. Sevilla n.º 10, R. P. El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, R. P. Oviedo n.º 4, R. P. Marbella n.º 3, R. P. Madrid n.º 25, R. P. Puerto de la Cruz, 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 (4), por constar la finca inscrita a nombre de persona distinta de la solicitante (art. 20 LH).

-Por prohibiciones estatutarias inscritas, en general semejantes a las de otras ocasiones, en (5), (7), (9), (11), (12), (20), (21), (23) y (24).

-En (8), porque la cuota indivisa del solicitante no conlleva el uso individualizado de ninguna parcela, y, por tanto, no puede constar inscrita ninguna vivienda. En (13), por figurar la finca en el Registro como local. En (19), por no constar inmatriculada la finca. En (25), por no coincidir la descripción de la finca registral con la comprendida en la instancia.

-En (14), (15), (16) y (17), por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Sevilla.

-En (22), por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5159.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5160.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5162.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5164.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5166.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5167.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5168.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5169.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5170.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5171.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5172.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5174.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5175.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5176.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5177.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5178.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5179.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5180.pdf>

R. 18.11.2025. R. P. Caldas de Reis.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS INTERESADOS. BIENES GANANCIALES: RECTIFICACIÓN DEL CARÁCTER GANANCIAL DE UNA FINCA.**- Se trata de una escritura de herencia en la que la recurrente se adjudica una finca por herencia de su madre. La registradora señala como defecto que la finca consta inscrita con carácter ganancial a favor de la causante y de su esposo. Y la recurrente señala que la indicada finca era «privativa de su madre, al haberla adquirido por legado de su abuela, por lo que debió cometerse un error en la escritura de herencia de su abuela, que se trasladó al Registro de la Propiedad». Pero la Dirección desestima el recurso porque, según el art. 40.d LH, si la inexactitud procede de defecto del título, la rectificación precisa el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial, es decir, en el caso concreto, del esposo cotitular o de sus herederos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5161.pdf>

R. 18.11.2025. R. P. Altea.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL: EL REQUERIMIENTO AL DEUDOR ES TRÁMITE ESENCIAL. HIPOTECA: EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL: INCONGRUENCIAS DE VALORACIÓN EN LA ADJUDICACIÓN.**- El recurso tiene por objeto un acta de ejecución hipotecaria en procedimiento de extrajudicial. La registradora señala dos defectos, que La Dirección confirma:

-«No se desprende del documento que los deudores hayan sido requeridos en legal forma como indica el art. 236.c RH»; mientras que en el caso concreto la persona que se encontraba en la vivienda se negó a dar su nombre y a hacerse cargo de la cédula. Pero el requerimiento de pago tiene la consideración de trámite esencial, y según el art. 236.c.4 RH, si no se puede practicar, el notario debe dar por concluida la actuación y queda libre la vía judicial; no pueden aplicarse la previsiones de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la ejecución judicial, ni las del Reglamento

Notarial para las notificaciones en general (ver art. 206.1 RN).

–El importe ofrecido por el postor adjudicatario es inferior al 50 % del valor de tasación e igualmente es inferior al importe de la totalidad de la deuda. «Estos importes en el procedimiento de ejecución directa pueden ser inferiores si así lo considera el letrado de la administración de justicia, si concurren los requisitos previstos por el art. 670.4 LEC, pero esta previsión no se contiene del procedimiento de venta extrajudicial».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5165.pdf>

R. 19.11.2025. R. P. Huércal-Overa.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CAMBIO DE USO DE DEPARTAMENTO REQUIERE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA. PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIONES NO NECESITADAS DE ACUERDO DE LA COMUNIDAD.**– Se trata de la denegación de inscripción de una escritura mediante la que se rectifica la descripción de diferentes elementos privativos de una propiedad horizontal inscrita.

–La Dirección confirma el primer defecto, consistente en que tres de los elementos privativos cuya descripción se pretende rectificar figuran inscritos a favor de personas distintas de la otorgante (arts. 20, 38 y 40.d LH).

–También el segundo, necesidad de autorización administrativa, por suponer un cambio de uso; en efecto, lo que era «trastero, en la planta de buhardilla» pasa a ser «buhardilla», con lo que «no queda claro cuál es el uso que se le va a dar, que podría ser el de vivienda»; la recurrente afirma haber solicitado la autorización y no haber recibido respuesta; pero también dice la Dirección que, según el art. 11.3 y .4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, no pueden adquirirse por silencio administrativo derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

–Pero revoca el tercer defecto, que estimaba necesario el acuerdo de la comunidad de propietarios (arts. 5, 7 y 17 LPH); reitera la doctrina de la R. 12.12.1986, en el sentido de que «no es función de los estatutos la definición casuística del contenido dominical sobre los elementos privativos de la propiedad horizontal», pero es que tampoco consta ninguna limitación estatutaria previa, ni consta que la modificación afecte a elementos comunes del inmueble, modifique las cuotas de participación, o menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, o su configuración o estado exteriores (ver arts. citados).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/05/pdfs/BOE-A-2026-5173.pdf>

R. 30.10.2025. R. P. Marbella n.º 3.- **ARRENDAMIENTO: PROCEDENCIA DE ASIGNACIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: PERMISIÓN ESTATUTARIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**– Solicitada la asignación de número de registro de alquiler de corta duración de uso turístico (RD. 1312/23.12.2024), el Registro la deniega por constar la prohibición estatutaria, anterior a la obtención del título habilitante o licencia, de «destinar la propiedad a fines industriales, comerciales o explotación agrícola o ganadera». Pero la Dirección estima el recurso porque los estatutos establecen también un régimen económico específico para la actividad de alquiler vacacional, con lo que la comunidad está reconociendo la legitimidad del uso turístico, y eso desplaza cualquier interpretación extensiva y obsoleta de las cláusulas previas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/06/pdfs/BOE-A-2026-5290.pdf>

R. 26.11.2025. R. P. Tolosa n.º 1.- **FE PÚBLICA REGISTRAL: INEFICACIA FRENTE A TERCEROS DE DERECHOS NO INSCRITOS.**– En la escritura de herencia los herederos se habían adjudicado una finca gravada con un derecho de habitación legado a otras personas, que por causas desconocidas, no se hizo constar en el Registro. Ahora se pide la inscripción del derecho de habitación. Y la Dirección confirma la denegación por estar la finca inscrita a nombre de terceras personas que la habían adquirido de los herederos como libre de cargas (art. 32 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5483.pdf>

R. 26.11.2025. R. P. Madrid n.º 9.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIONES POSTERIORES: SEGREGACIÓN Y CAMBIO DE USO DE UN LOCAL.**– Se trata de una escritura de segregación en la que un local de una propiedad horizontal se transforma en tres viviendas. el registrador señala cuatro defectos que trata la Dirección:

–Confirma que, según los estatutos inscritos se exige de unanimidad de la comunidad de propietarios para realizar el cambio de uso pretendido, puesto que «el artículo estatutario interpretado literalmente en sus justos términos ('el destino del local será (...) exceptuando el uso residencial') excluye la posibilidad de destinar el local a un uso residencial como es propiamente el de vivienda».

–Y también que «no se acredita documentalmente el informe favorable del Ayuntamiento de Madrid, no siendo suficiente para obtener la inscripción, el informe favorable efectuado por la entidad urbanística colaboradora»: dice la Dirección que «su inscripción requiere de la acreditación de la oportuna aprobación o conformidad administrativa como así resulta del art. 28.1 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al tratarse de la modificación de una declaración de obra nueva inscrita, como del art. 26.2 en relación al 26.6 de la misma ley y 10.3 LPH, al tratarse de un acto por el que se modifica una propiedad horizontal mediante el incremento del número de sus elementos privativos –cfr. también el art. 53.a RD. 1093/04.07.1997–».

–En cambio, estima el recurso y revoca la calificación en cuanto al defecto de que «la finca originaria tiene dos cuotas, una en el total edificio y otra en el bloque; al realizarse las segregaciones y descripción de resto, se observa que la cuota respecto del bloque no ha sido tenida en cuenta y no se encuentra distribuida entre las 3 nuevas fincas». Dice la Dirección que «dicha cuota puede determinarse mediante una sencilla operación aritmética».

–Y lo estima también en cuanto que «la suma de las superficies útiles de las tres nuevas fincas arroja un valor que difiere del de la finca originaria»; pues, «en tanto la nueva superficie útil de los elementos creados por la segregación no sea arbitraria o no encubra posibles alteraciones de las fincas registrales que oculten transmisiones, que deben ser debidamente motivadas por el registrador, debe considerarse susceptible de constancia registral»; el recurrente alegaba que «la formación de tres nuevas viviendas independientes supone la creación de cierres y divisiones interiores que antes no existirían, además de armarios empotrados y conductos de instalaciones para ventilación, bajantes de agua o cualquier otra necesidad, todo lo cual justifica esa discrepancia de superficie útil».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5484.pdf>

R. 27.11.2025. R. P. Benalmádena n.º 1; R. 28.11.2025. R. P. Conil de la Frontera y R. P. Jaca.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**– Estas resoluciones tratan sobre la concesión por el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración (RD. 1312/23.12.2024), respecto a departamentos integrados en propiedad horizontal:

Confirman la calificación negativa: en (4), por no constar la finca inscrita a nombre del solicitante (art. 20 LH). En (12), por haberse solicitado para más habitaciones de las que constan en la descripción registral de la finca. En las restantes, por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento para las viviendas de uso turístico (en este caso, acceso independiente desde el espacio de uso público hasta los locales o viviendas de que se trate).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5486.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5494.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5495.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5496.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5497.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5498.pdf>

R. 27.11.2025. R. P. Zaragoza n.º 3.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS JUSTIFICADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**– El Registro deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca, por haberse formulado alegaciones de uno de los colindantes notificados en la tramitación del expediente del art. 199 LH, «que entiende que la construcción invade el vuelo de su finca, concretamente, dos habitaciones que están construidas bajo parte de la finca objeto del expediente». Dice la Dirección que «para inscribir la georreferenciación de una finca que contiene un engalaberno se requiere una agrupación de ambas, con fijación de cuotas para cada propietario, la constitución de una propiedad horizontal, o se configure como medianería horizontal, siendo necesario en todo caso el consentimiento expreso del colindante alegante, para la definición del régimen jurídico del engalaberno».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5487.pdf>

R. 27.11.2025. R. P. Inca n.º 1.- **DOBLE INMATRICULACIÓN: EL INICIO DEL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH NO PRODUCE CIERRE DEL REGISTRO.**– Presentada en el Registro una escritura de compraventa, la registradora suspende la inscripción tras advertir la existencia de un supuesto de doble inmatriculación, iniciando de oficio el procedimiento regulado al efecto en el art. 209 LH. Pero dice la Dirección que en ese artículo 209 no existe «previsión de que la práctica de la nota marginal advirtiendo de la existencia del procedimiento determine o produzca los efectos de un cierre registral»; por tanto (y por analogía con el caso de la R. 24.02.2025), tampoco el inicio de oficio del expediente puede suponer rechazo a la inscripción de una transmisión presentada con anterioridad, entendiéndose con el nuevo adquirente las actuaciones prevenidas en el citado precepto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5488.pdf>

R. 27.11.2025. R. P. Sahagún.- **BIENES PÚBLICOS: ARRENDAMIENTO DE BIENES MUNICIPALES NECESITADO DE SUBASTA PÚBLICA.**– Se trata de una escritura de elevación a público de contrato privado de arrendamiento entre la Junta Vecinal y la recurrente, celebrado mediante el procedimiento de concurso, para la instalación sobre la finca de una explotación fotovoltaica. El problema es determinar si, como alega la recurrente, el art. 107.1 L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que ampararía el sistema de concurso, constituye legislación básica del Estado, o si sería exigible la subasta prevista en el art. 92 RD. 1372/13.06.1986, Reglamento de Bienes de Entidades Locales. Y concluye la Dirección que, «siguiendo el orden de fuentes del art. 1.2 RD. 1372/1986, al no existir regulación autonómica en esta materia, resultaría aplicable al arrendamiento de bienes inmuebles la legislación estatal no básica en materia de Régimen Local y bienes públicos, es decir, lo dispuesto en su art. 92, necesidad de subasta pública cuando la duración del arrendamiento sea superior a 5 años, como es el caso del contrato de arrendamiento objeto del presente expediente».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5489.pdf>

R. 27.11.2025. R. P. Redondela-Ponte Caldelas.- **COMRAVENTA: NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN MILITAR Y CALIFICACIÓN DE FINCA RÚSTICA.**– Se trata de una escritura de compraventa, de un español a una brasileña, de una finca cuya inscripción deniega la registradora por no aportarse autorización militar (arts. 16, 18 y 20 y la disp. adic. L. 8/12.03.1975, de zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, arts. 35, 37 y 40 RD. 689/1978, su Reglamento, y Orden de Servicio comunicada de la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa 1/2021). El recurso se basaba en que no procedía la autorización porque la finca era urbana según el Catastro. Pero la Dirección considera que la calificación catastral no es suficiente si la finca procede de una concentración parcelaria y figura en el Registro como rústica, y así lo confirma el Ayuntamiento ante consulta de la

registradora.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5490.pdf>

R. 27.11.2025. R. P. Córdoba 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, «apareciendo en los libros del Registro una nota marginal de haberse diligenciado un libro de actas de una comunidad de propietarios, uno de los propietarios solicita la anulación de la legalización de dicho libro que, a su juicio, no debió ser practicada por no existir título constitutivo de la citada comunidad de propiedad horizontal»; estando aquel asiento practicado bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH), la recurrente puede hacer valer sus derechos, a través del correspondiente proceso judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5491.pdf>

R. 28.11.2025. R. P. Vitoria n.º 5.- **GEORREFERENCIACIÓN: LA OPOSICIÓN AL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH NO ES INSCRIBIBLE.**- «La recurrente ha presentado un escrito de oposición en la tramitación de un expediente del art. 199 LH. Del escrito de la registradora notificado al colindante indicándole que no estima su alegación no se da pie de recurso, puesto que la estimación o no de la alegación del colindante no es una decisión recurrible por la vía del recurso. El único que está legitimado para interponerlo es el promotor del expediente, como solicitante del asiento, ante una calificación negativa del registrador, que no se ha producido.»

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5492.pdf>

R. 28.11.2025. R. P. Valencia n.º 6.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: APLICACIÓN A FINCAS VINCULADAS «OB REM».**- Se trata de una escritura de liquidación de gananciales y partición de herencia en la que se incluye una vivienda que tiene vinculadas «ob rem» unas plazas de garaje, inscritas a nombre de persona distinta del transmitente, al parecer por una interrupción del tracto sucesivo. La Dirección confirma que, «en tanto no se rectifique la titularidad registral de las participaciones vinculadas «ob rem» a la vivienda, no podrá practicarse la inscripción de las mismas (dado el principio de tracto sucesivo [art. 20 LH]), ni de la propia vivienda (dada la vinculación «ob rem» inscrita), a favor del adquirente.»

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5493.pdf>

R. 28.11.2025. R. P. Nules n.º 2.- **IMPUESTOS: NECESIDAD DE JUSTIFICAR LA PRESENTACIÓN DEL TÍTULO A LA AGENCIA TRIBUTARIA.**- A efectos del art. 254 LH es necesario que se justifique que el título inscribible se ha presentado a la Administración Tributaria competente, y no es suficiente la presentación del justificante de pago a través de entidad bancaria y dos modelos 600, ya que la falta de presentación del título ante la Agencia Tributaria impide a la Administración poder revisar si la autoliquidación realizada

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5499.pdf>

R. 03.11.2025. R. P. San Javier n.º 1.- **ARRENDAMIENTO: ALQUILER DE CORTA DURACIÓN PROHIBIDO EN LOS ESTATUTOS. PROPIEDAD HORIZONTAL: ALQUILER DE CORTA DURACIÓN PROHIBIDO EN LOS ESTATUTOS.**- Confirma la calificación negativa a la solicitud de número de registro de alquiler de corta duración (RD. 1312/23.12.2024), por prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal, en general semejante a las de otras ocasiones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/11/pdfs/BOE-A-2026-5686.pdf>

R. 31.10.2025. R. P. L'Hospitalet de Llobregat n.º 1.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: SOBRESEIMIENTO Y CANCELACIÓN DE ASIENTOS YA PRACTICADOS.**- Entiende la Dirección que el auto calificado, que simplemente ordena el sobreseimiento de la ejecución, es título bastante para «cancelar la inscripción de la adjudicación hipotecaria y para revitalizar los asientos cancelados con la misma», sin que sea necesario presentar un mandamiento judicial en que se indique expresamente los asientos a practicar; como señalaba la R. 09.01.2023, «debe restituirse el historial registral de la finca hipotecada a la situación en que se encontraba antes del despacho del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas posteriores a la hipoteca, sin que sea exigible la determinación de todas las operaciones registrales a efectuar».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5793.pdf>

R. 19.11.2025. R. P. Marbella n.º 2; R. 01.12.2025. R. P. Chiclana de la Frontera n.º 2, R. 02.12.2025. R. P. Pola de Laviana, R. P. Rota, R. P. Santander n.º 1, R. 03.12.2025. R. P. Chiclana de la Frontera n.º 2, R. P. San Javier n.º 1, R. P. Barcelona n.º 5, R. P. Málaga n.º 7, R. P. El Puerto de Santa María n.º 1, R. 04.12.2025. R. P. Santander n.º 4, R. P. Barakaldo, R. P. El Puerto de Santa María n.º 1, R. 11.12.2025. R. P. Conil de la Frontera, R. P. Benalmádena n.º 2, R. P. Torreveja n.º 3, R. 12.12.2025. R. P. Madrid n.º 5, R. P. Chiclana de la Frontera n.º 2, R. P. San Javier n.º 1 y R. P. Benalmádena 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:

Confirman la calificación negativa: por prohibiciones estatutarias inscritas, en general semejantes a las de otras ocasiones, en (2), (13), (14), (16), (18), (23), (24), (26), (31), (32), (33), (34), (36), (37), (38), (43) y (45).

En (39), por lo mismo, y además por existir discrepancias entre el número habitaciones que constan en la descripción registral de la finca y para el que se solicita la asignación del número de registro único de alquiler.

También se confirma en (25) y (35) porque, según el art. 17.12 LPH, y al haber obtenido la licencia de uso turístico con posterioridad al día 3 de abril de 2025 (fecha de entrada en vigor de la reforma de aquel precepto por la LO 1/02.2025, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia), se requiere la aprobación de la comunidad de propietarios por mayoría de 3/5 de los propietarios que representen 3/5 de las cuotas de participación.

En (42), por constar en el Registro el uso de la finca como «despacho profesional», requiriéndose la previa inscripción del cambio de uso a «vivienda».

Y en (44), por no constar la legitimación notarial de las firmas de la autorización de la comunidad de propietarios, o su ratificación ante el registrador.

En cambio, se estima el recurso porque «existe una norma especial en los estatutos que desplaza en el punto concreto del alquiler turístico, la previsión general prohibitiva» en (6), (21), (22).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5794.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5798.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5805.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5806.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5808.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5810.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5813.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5814.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5815.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5816.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5817.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5818.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5823.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5824.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5825.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5826.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5827.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5828.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5829.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5830.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5831.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5834.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5835.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5836.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5837.pdf>

R. 26.11.2025. R. P. Olvera.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LA SUPERFICIE ES REQUISITO NECESARIO.**- La registradora suspende la inscripción de una escritura de herencia porque no consta inscrita ni se expresa y acreditada ahora la superficie de la finca, exigida en los arts. 9 LH y 51 RH. La Dirección lo confirma: dice que «la expresión de la superficie de las fincas es un requisito necesario para la inscripción registral de los títulos relativos a ellas»; y que para eso no puede bastar la manifestación unilateral del titular registral, o su causahabiente, sino que será necesario acreditar tal extremo de modo que quede acreditada la identidad de la finca y queden salvaguardados los derechos de fincas colindantes; especialmente, «el procedimiento regulado en el art. 199 LH, por las notificaciones, publicaciones y garantías que ofrece para los terceros en general, o el previsto en el art. 201 LH».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5795.pdf>

R. 27.11.2025. R. P. Aspe.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: CANCELACIÓN HIPOTECA SOBRE MITAD INDIVISA EN PROCEDIMIENTO CONCURSAL. CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN HIPOTECA SOBRE MITAD INDIVISA EN PROCEDIMIENTO CONCURSAL.**- La registradora suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de hipoteca dictados en procedimiento concursal, «por entender que, por aplicación de principio de indivisibilidad de la hipoteca y de legitimación de los titulares registrales, no puede procederse a la cancelación de la hipoteca respecto de una mitad indivisa de la finca, pues la responsabilidad hipotecaria no aparece distribuida entre las distintas cuotas de propiedad». La Dirección, aun reconociendo que «el carácter unitario de la hipoteca impide, como regla general, que su cancelación pueda llevarse a cabo de forma parcial», añade que «no obstante, en el supuesto concreto de este expediente la purga de la hipoteca no es consecuencia de la ejecución de la garantía, sino de la subasta judicial de la mitad indivisa de la concursada, que debe conducir a su adjudicación libre de cargas conforme al art. 225 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal, que dispone la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen, lo que no sucede en este caso».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5797.pdf>

R. 01.12.2025. R. P. Valls.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR NO PUEDE TENER EN CUENTA DOCUMENTOS PRESENTADOS PARA CONDICIONAR LA CALIFICACIÓN. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 08.02.2019, R. 16.09.2020 y R. 30.09.2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5799.pdf>

R. 01.12.2025. R. P. Sarria-Becerreá.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE EXTENDERSE DE DOCUMENTO PRIVADO NO SUSCEPTIBLE DE INSCRIPCIÓN.**- La Dirección confirma la negativa registral a extender asiento de presentación de un documento privado, escrito de alegaciones frente a inmatriculación de una finca practicada según el art. 205 LH, por no ser documento susceptible de inscripción (art. 420 RH); el asiento practicado se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1.3 LH), de modo que su rectificación sólo puede lograrse por los procedimientos del art. 40 LH (consentimiento de los interesados o resolución judicial).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5800.pdf>

R. 01.12.2025. R. P. Albacete n.º 3.- **BIENES GANANCIALES: INSCRIPCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA A LA ESPOSA DE VIVIENDA ADQUIRIDA POR EL MARIDO DE SOLTERO. BIENES GANANCIALES: LA ADJUDICACIÓN A UN CÓNYUGE EN LA LIQUIDACIÓN NO PUEDE CONSIDERARSE TRANSMISIÓN A EFECTOS DE VPP.**- Se trata de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales en la que, siguiendo los pactos contenidos en el convenio regulador aprobado judicialmente, se adjudica a la esposa la vivienda familiar, que había sido adquirida por el esposo en estado de soltero. La registradora señala dos defectos:

-No es inscribible la adjudicación directa de la vivienda a la esposa, pues entiende que se formalizan varios negocios jurídicos (atribución del carácter ganancial a la finca, cumplimiento del convenio regulador con adjudicación por mitades indivisas a los dos cónyuges, y extinción de la comunidad ordinaria mediante la adquisición de la totalidad por la esposa). Pero dice la Dirección que la vivienda tiene en este caso, carácter ganancial (por la combinación de los arts. 1357 y 1354 C.c., ya que el préstamo hipotecario en el que el titular se subrogó al adquirir la vivienda y el mantenimiento y mejoras posteriores fueron satisfechos con fondos gananciales), de manera que «nada impide que se realice la adjudicación en la forma reflejada en la escritura».

-«No se acredita la concesión de la autorización administrativa exigible para las transmisiones de las Viviendas de Protección Pública». Pero al tratarse, como se ha visto, de una adjudicación de bienes gananciales, no puede dársele el tratamiento de transmisión a efectos de autorización administrativa: lo excluye el art. 25.1.2 D. 3/20.01.2004, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública; y lo mismo debe entenderse de una fijación de ganancialidad realizada en aplicación del art. 1354 C.c.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5801.pdf>

R. 01.12.2025. R. P. Ibi.- **HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: NECESIDAD DE DETERMINAR QUIÉNES SEAN LOS FIDEICOMISARIOS. HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: NECESIDAD DE ACTUACIÓN UNÁNIME DE LOS FIDEICOMISARIOS.**- Se trata de una escritura de extinción de fideicomiso de residuo por fallecimiento de la fiduciaria y adjudicación de una tercera parte en pro indiviso:

-Fallecida la fiduciaria, la adjudicación a los fideicomisarios requiere la determinación de quiénes sean estos, pues en el caso concreto la testadora nombraba a los hijos existentes de la fiduciaria y añadía «y a los que tuviere».

-Fallecida la fiduciaria, no puede uno de los tres hijos adjudicarse la tercera parte de una finca, pues son todos los fideicomisarios los que «decidirán (por unanimidad obviamente) si se adjudican bienes concretos u originan, entre ellos, una comunidad que pase de la hereditaria a la romana o por cuotas».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5802.pdf>

R. 01.12.2025. R. P. Madrid n.º 4.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: SOLO ES NECESARIA LICENCIA CUNDO SE INCREMENTE EL NÚMERO DE ELEMENTOS QUE CONSTEN EN EL REGISTRO.**- «De acuerdo con el art. 26.6 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, «debe concluirse que únicamente será preceptivo acreditar el oportuno título habilitante urbanístico para actos de división o segregación de fincas, incluida la división horizontal, cuando exista un incremento de sus elementos susceptibles de aprovechamiento independiente respecto a los que, en su caso, consten declarados en la correspondiente inscripción de obra nueva, ya se haya practicado ésta con la oportuna licencia, ya se practique al amparo del art. 28.4 RDLeg. 7/2015». En este caso, se trata de una escritura de modificación de la edificación inscrita y constitución de propiedad horizontal, por el régimen de antigüedad del art. 28.4 RDLeg. 7/2015. El registrador objeta que, aunque no se modifica el número de elementos privativos, sí se modifica el uso o calificación de los mismos, por lo que sería necesaria licencia municipal. Pero dice la Dirección que «la modificación descriptiva no supone un incremento del número de plantas ni, en principio, del número de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, pues lo que se pretende es la concreción del destino de las unidades existentes en cada planta dada la parca descripción con que consta inscrita la edificación»; el registrador deberá comunicar al Ayuntamiento el asiento practicado, de conformidad con lo dispuesto en citado artículo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5803.pdf>

R. 02.12.2025. R. P. A Coruña n.º 5.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO JUSTIFICADAS SOBRE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Tras la tramitación del expediente del art. 199 LH, el Registro deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca, por existir oposición de unos colindantes, que alegan invasión de su finca. Pero la Dirección estima el recurso porque la

registradora «se limita a poner de manifiesto la alegación de los colindantes y a señalar, por este solo hecho, tener dudas sobre si la representación gráfica catastral se corresponde con la finca objeto del procedimiento; sin embargo, no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5804.pdf>

R. 02.12.2025. R. P. Canovelles.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO JUSTIFICADAS SOBRE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Tras la tramitación del expediente del art. 199 LH, el Registro deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca, por existir oposición del Ayuntamiento, que entiende que se tiene que excluir de la georreferenciación aportada una porción de terreno que constituye un vial público. Pero la Dirección estima el recurso «por no existir indicio de conflicto en la delimitación de la situación física de la finca, sino que lo que no se ha acreditado es el otorgamiento de los actos jurídicos necesarios para convertir un espacio que es de dominio privado en dominio público, acto que no se impide por el hecho de proceder a la inscripción de la georreferenciación».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5807.pdf>

R. 02.12.2025. R. P. Canjáyar.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS JUSTIFICADAS SOBRE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Tras la tramitación del expediente del art. 199 LH, el Registro deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca, por «oposición del colindante catastral, por existir un solape de la base gráfica que se pretende inscribir con su base gráfica catastral». La Dirección confirma la calificación negativa y considera que la oposición es fundada, por haber sido comprobada mediante los medios de calificación gráfica de las que dispone el registrador, [...] también el titular catastral colindante merece protección si su oposición es fundada, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, atendido el exceso de cabida que se pretende».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5809.pdf>

R. 03.12.2025. R. P. Vicente del Raspeig.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: MEDIOS DE INDICAR LA FINCA A QUE SE REFIERE LA SOLICITUD.**- Se trata de «la negativa del registrador de la propiedad de expedir una nota informativa de una finca, alegando la imposibilidad de localizar la finca en cuestión». La Dirección estima el recurso, porque en el caso concreto hay «elementos objetivos suficientes que, según el estándar fijado por esta Dirección General, permiten al registrador, mediante las consultas y cruces de información a su alcance, determinar con un grado razonable de certeza cuál es la finca solicitada, sin que la mera ausencia de conocimiento por el interesado del nombre del titular registral o del número de finca pueda justificar por sí sola la negativa a emitir publicidad formal cuando se dispone de otros datos relevantes de identificación» (véanse arts. 392 y ss. RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5812.pdf>

R. 03.12.2025. R. P. Roa.- **INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN POR INVASIÓN DE VÍA PECUARIA.**- «El defecto señalado por el registrador [para una inmatriculación por el sistema de doble título del art. 205 LH] consiste en que tiene dudas acerca de la posible invasión de una vía pecuaria, que constituye dominio público, por las fincas cuya inmatriculación se pretende»; se basa en informe emitido por el Servicio Territorial de Medio Ambiente ante la notificación por el Registro. Y La Dirección confirma que «en estos casos, aun no estando el dominio público deslindado, si existe oposición de la Administración a la inscripción de la representación gráfica y la vía pecuaria está clasificada, lo procedente es la denegación de la inmatriculación».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5819.pdf>

R. 04.12.2025. R. P. Madrid n.º 39.- **OBRA NUEVA: EL ACTA DE FIN DE OBRA NO TIENE QUE REITERAR LA DECLARACIÓN PREVIA SOBRE ACTIVIDADES CONTAMINANTES. OBRA NUEVA: EL ACTA DE FIN DE OBRA DEBE TENER LA REFERENCIA GEOGRÁFICA DEL SUELO OCUPADO.**- En relación a un acta de declaración de una obra previamente declarada en construcción, la Dirección trata los dos defectos señalados en la nota registral:

-Habiéndose realizado al tiempo de declararse la obra nueva en construcción la manifestación de si se ha realizado en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo (art. 98.3 L. 7/08.04.2022, de residuos y suelos contaminados), no es necesario reiterarla en el acta de fin de obra.

-En cambio, sí es necesario que en el acta de fin de obra conste identificada la porción de suelo ocupada por la edificación mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, por exigirlo el art. 202 LH «de manera clara, general y sin excepciones».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5821.pdf>

R. 04.12.2025.- R. P. Las Palmas de Gran Canaria n.º 1.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS JUSTIFICADAS SOBRE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Tras la tramitación del expediente del art. 199 LH, el Registro deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca, por oposición de la titular catastral colindante, que aporta informe técnico, al entender que la existencia de dos bases gráficas contradictorias plantea dudas acerca de la realidad de la finca y su georreferenciación. Pero la Dirección estima el recurso, porque «la registradora se limita a poner de manifiesto la mera existencia de las alegaciones de la colindante, [...] no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5822.pdf>

R. 12.12.2025. R. P. A Coruña n.º 6.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: REQUIERE CONSENTIMIENTO**

DEL ACREEDOR O MANDAMIENTO JUDICIAL.- La Dirección reitera que «para cancelar una hipoteca es necesario el consentimiento en documento público del acreedor titular registral de dicho derecho real o resolución judicial firme (art. 82.1 LH); [...] no cabe, por lo tanto, una cancelación automática mediante la acreditación del pago o de cualquiera otra causa de eventual extinción de la obligación».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5832.pdf>

R. 12.12.2025. R. P. Sahagún.- **CONCENTRACIÓN PARCELARIA: DOBLE INMATRICULACIÓN DE FINCAS DE ORIGEN Y DE REEMPLAZO. DOBLE INMATRICULACIÓN: EN FINCAS DE ORIGEN Y DE REEMPLAZO EN CONCENTRACIÓN PARCELARIA.**- Se solicita la cancelación del folio real de una finca de reemplazo de concentración parcelaria por constancia de una doble inmatriculación. La Dirección confirma la denegación, porque, si bien «el art. 209 LH, tal y como ha sido interpretado por este Centro Directivo, parte de la regla general de que, apreciada una doble inmatriculación, debe mantenerse, por lo común, la finca más antigua y depurarse el historial más moderno, [...] sin embargo, tratándose de doble inmatriculación, con idéntico historial de titularidad y cargas, consecuencia de una concentración parcelaria, por la especial naturaleza del título administrativo, procede precisamente lo contrario: cancelar o rectificar, en su caso, las fincas de origen y mantener el historial de la finca de reemplazo, que es la que concentra la realidad jurídica resultante del procedimiento».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5833.pdf>

R. 12.12.2025. R. P. Cazorla.- **GEORREFERENCIACIÓN: DENEGACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH POR SOLAPAR CON OTRA INSCRITA. GEORREFERENCIACIÓN: DENEGACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH POR PRIORIDAD DE OTRO EN TRÁMITE.**- La Dirección confirma la nota de calificación del registrador, por la que se deniega la tramitación del expediente del art. 199 LH, al solapar la georreferenciación aportada al expediente con georreferenciación inscrita de finca colindante, que está protegida por los principios hipotecarios de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo; también porque hay otra georreferenciación en trámites de inscripción, por el principio de prioridad, mientras no se resuelva el expediente sobre su inscripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5838.pdf>

R. 24.11.2025. R. P. Madrid n.º 36.- **HIPOTECA: PACTOS POSTERIORES: ES INSCRIBIBLE LA RENUNCIA AL DERECHO DE RECARGA. HIPOTECA: PACTOS POSTERIORES: LA RENUNCIA AL DERECHO DE RECARGA NO NECESITA CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR ANTERIOR.**- Se debate sobre una escritura de renuncia unilateral e irrevocable del derecho de recarga de hipoteca, que se realiza exclusivamente en beneficio del acreedor hipotecario titular de una hipoteca posterior. La registradora suspende la inscripción porque «carece de efectos reales al limitarlos a las relaciones entre renunciante y beneficiario; además, entiende que, por afectar al rango de la primera hipoteca, es preciso el consentimiento del acreedor hipotecario». La Dirección estima el recurso, en primer lugar porque no cabe confundir el efecto real que puede producir la renuncia con la limitación de sus efectos (vid. R. 07.03.2022); y, concebida posibilidad de recarga «como facultad atribuida al hipotecante de reutilizar el límite de cobertura hipotecaria sin necesidad de constituir un nuevo derecho real de hipoteca, la posibilidad de renunciar con carácter anticipado a la previsión legal parece fuera de toda duda al encontrar cobertura en el art. 6.2 C.c.». En cuanto al titular de la primera hipoteca, no resulta afectado por la inscripción de la renuncia, por lo que no se precisa su consentimiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5940.pdf>

R. 05.12.2025. R. P. Sevilla n.º 2, R. P. Madrid n.º 13, R. P. Valencia n.º 6, R. P. Benalmádena n.º 2, R. P. Cuevas del Almanzora; R. 10.12.2025. R. P. Gijón n.º 1, R. P. Sevilla n.º 10, R. P. Conil de la Frontera, R. P. Madrid n.º 5, R. P. Málaga n.º 12, R. P. Felanitx n.º 2, R. P. Sevilla n.º 8, R. P. Elche n.º 5, Vélez-Málaga n.º 1 y R. 11.12.2025. R. P. Madrid n.º 55, R. P. Barcelona n.º 15, R. P. Marbella n.º 2, R. P. Almonte, R. P. Marbella n.º 4, R. P. Elche n.º 5.- **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:

Confirma la calificación negativa: en (2), (6), (12) porque, según el art. 17.12 LPH, y al haber obtenido la licencia de uso turístico con posterioridad al día 3 de abril de 2025 (fecha de entrada en vigor de la reforma de aquel precepto por la LO 1/02.2025, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia), se requiere la aprobación de la comunidad de propietarios por mayoría de 3/5 de los propietarios que representen 3/5 de las cuotas de participación.

También se confirma en (3), por no aportarse licencia municipal del Ayuntamiento (art. 151.1 L. 9/17.07.2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid).

También, por prohibiciones estatutarias inscritas, en general semejantes a las de otras ocasiones, en (4), (5), (16), (17), (18), (20), (21), (25), (29), (30), (31) y (32).

En (19), por no constar declarada ninguna vivienda en la finca

En (24) y (28), por constar en el Registro el uso de la finca como «despacho profesional». Por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Sevilla para las viviendas de uso turístico, en (13), (14), (15).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5941.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5942.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5943.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5944.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5945.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5951.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5952.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5953.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5954.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5955.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5956.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5957.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5958.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5959.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5960.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5963.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5964.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5967.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5968.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5969.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5970.pdf>
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5971.pdf>

R. 09.12.2025. R. P. Arcos de la Frontera.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PROCEDE DE DOCUMENTO COMPLEMENTARIO DE OTRO CUYA PRESENTACIÓN HA CADUCADO.**- Presentada una escritura de opción de compra, se suspende su calificación por no acreditarse la presentación en la Oficina Liquidadora del impuesto de transmisiones patrimoniales (arts. 254 y 255 LH); el mismo día en que caduca ese asiento de presentación, se presenta una carta de pago errónea, no correspondiente a aquel documento; al día siguiente se comunica el error al presentante, y este presenta la carta de pago correcta, pero cuando el asiento de presentación ya ha caducado. La registradora deniega el asiento de presentación de la carta de pago correcta. La Dirección confirma la denegación (arts. 246 LH y 420 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5946.pdf>

R. 09.12.2025. R. P. Algete.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE EXTENDERSE DE DOCUMENTO PRIVADO NO SUSCEPTIBLE DE INSCRIPCIÓN.**- Se presenta en el Registro una instancia en la que se solicita que se revise y anule una inscripción, según el recurrente, «por no ajustarse a la realidad jurídica ni respetar el tracto sucesivo». La Dirección confirma que ni cabe recurrir contra asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales (arts. 326 y 1.3 LH) (ver R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024), ni cabe practicar el asiento de presentación de la instancia, por no ser título inscribible (arts. 246 LH y 420 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5947.pdf>

R. 10.12.2025. R. P. Oviedo n.º 5.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: SOBRE LAS DOS MITADES INDIVISAS DE LA FINCA SIN DISTRIBUCIÓN.**- Se trata de una escritura en la que las propietarias por mitades indivisas de una finca la hipotecan en garantía de un préstamo, sin determinación previa de la cantidad de que cada participación deba responder (arts. 119 LH y 216 RH), ni acuerdo de constituir una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos (art. 217 RH). Dice la Dirección que caben esas dos posibilidades, pero la fórmula utilizada, «constituyen hipoteca voluntaria sobre la finca», es lo suficientemente clara y explícita la voluntad de las partes de constituir una sola hipoteca sobre la totalidad de la finca, sin distribuir la responsabilidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5949.pdf>

R. 10.12.2025. R. P. Torrelavega n.º 1.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS JUSTIFICADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Tras la tramitación del expediente del art. 199 LH, el Registro deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca, por alegaciones de la titular catastral colindante y del Ayuntamiento, que denuncian invasión de un vial público inventariado. Dice la Dirección que, «aunque no se haya iniciado el expediente de deslinde abreviado, la circunstancia de constar el bien demanial incorporado al Inventario Municipal, precisando su longitud y superficie, así como su ubicación, que resulta del plano de emplazamiento que se acompaña, deben determinar que existen motivos suficientes para calificar desfavorablemente»

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5950.pdf>

R. 10.12.2025. R. P. Vélez-Málaga n.º 1.- **INMATRICULACIÓN: PROCEDENCIA DEL ART. 199 LH PARA RESOLVER LAS DUDAS DE IDENTIDAD DE LA FINCA. INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN DE LA DE UNA FINCA YA INMATRICULADA.**- Pretendida la inmatriculación de unas fincas conforme al art. 205 LH por dos herencias sucesivas, la registradora suspende la inscripción por varios defectos:

—«Dudas fundadas de coincidencia de las fincas a inmatricular con otras ya inscritas a favor del transmitente». La Dirección estima el recurso, «debiendo tramitarse el procedimiento regulado en el art. 199 LH para disipar las dudas

de identidad»

–Pero confirma la calificación negativa en cuanto a otras fincas, que «fueron posteriormente agrupadas pasando a formar la finca ..., fueron titularidad de las adjudicatarias en el título inmatriculador, siendo ahora propiedad de una sociedad».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5962.pdf>

R. 11.12.2025. R. P. Rivas Vaciamadrid.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO. GEORREFERENCIACIÓN: DENEGACIÓN DE RECTIFICACIÓN DEL ASIENTO PRACTICADO.**–

Estas resoluciones reiteran en el sentido indicado la doctrina de muchas otras (ver arts 324 y 326 LH y, por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024): «El recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 LH». En los dos primeros casos, inscrita la representación gráfica georreferenciada de una finca, no cabe recurso contra la calificación registral, «siendo preciso que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial [art. 40 LH], sin que quepa pronunciarse sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción». En el tercero, el recurso se desestima porque se recurre «contra la no estimación de las alegaciones presentadas frente a la inscripción de la georreferenciación de una finca».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5965.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5966.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5972.pdf>

R. 24.11.2025. R. P. Benalmádena n.º 2, R. P. Marbella n.º 2; R. 25.11.2025. R. P. Denia n.º 1, R. P. Benalmádena n.º 2 y R. 11.12.2025. R. P. El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.- **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:

Confirman la calificación negativa por prohibiciones estatutarias inscritas, en general semejantes a las de otras ocasiones, en (1, aunque la finca cuente con inscripción en el Registro VUT de la Junta de Andalucía), (4), (5) y (7); y por no constar inmatriculada la finca sobre la que se solicita el número en (8).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/14/pdfs/BOE-A-2026-6063.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/14/pdfs/BOE-A-2026-6066.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/14/pdfs/BOE-A-2026-6067.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/14/pdfs/BOE-A-2026-6069.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/14/pdfs/BOE-A-2026-6070.pdf>

R. 24.11.2025. R. P. Algeciras n.º 2.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: COMPETENCIA DEL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA.**– Se trata de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento concursal en fase de liquidación. «El registrador considera que, teniendo en cuenta la fecha de la ejecución y del decreto de adjudicación, es de aplicación lo establecido en el art. 149.5 de la entonces vigente Ley Concursal 09 .07.2003, que establecía la necesidad de que se dicte un auto judicial, sin que sea título adecuado el decreto de adjudicación librado por el letrado de la administración de justicia». Pero la Dirección estima el recurso, porque, ante una discordancia entre las fuentes, «la práctica de los Juzgados de lo Mercantil fue la de atribuir esta competencia a los letrados de la administración de justicia, entendiéndose que la no modificación del art. 149.5 de la ley Concursal debía de armonizarse con la redacción dada por la L. 13/03.11.2009 al art. 673 LEC, y atribuir la competencia a los letrados de la administración de justicia».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/14/pdfs/BOE-A-2026-6064.pdf>

R. 24.11.2025. R. P. Escalona.- **BIENES GANANCIALES: PUEDEN INSCRIBIRSE COMO PRIVATIVOS LOS BIENES DECLARADOS COMO TALES POR LOS CÓNYUGES.**– Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 12.06.2020, en un caso similar en que «los cónyuges, por pacto, han determinado el carácter privativo del bien adquirido por la esposa, abstracción hecha de que no haya podido acreditarse el carácter privativo del dinero empleado; [...] de modo que ambos consortes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del art. 1361 C.c.: [...] en la escritura calificada queda explicitado el carácter oneroso del negocio entre los esposos».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/14/pdfs/BOE-A-2026-6065.pdf>

R. 25.11.2025. R. P. Jerez de la Frontera n.º 1.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO JUSTIFICADAS SOBRE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**– Tras la tramitación del expediente del art. 199 LH, el Registro deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca, por oposición de un propietario colindante. Pero la Dirección estima el recurso, porque «el registrador se limita a poner de manifiesto la alegación del colindante, [...] no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, máxime cuando el hecho fundamental en que se basa su calificación lo constituye una mención, la cual debería ser objeto de cancelación, por lo que no puede erigirse en razón determinante de la negativa a la práctica del asiento solicitado» (la mención es de que existen unos ventanales abiertos a un patio común, que «si bien pudiera poner de manifiesto la existencia de una servidumbre de luces, lo cierto es que no hay acto constitutivo de la misma, ni tampoco una inscripción de servidumbre».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/14/pdfs/BOE-A-2026-6068.pdf>

R. 19.12.2025. R. P. Benalmádena n.º 2.- **ARRENDAMIENTO: NEGATIVA A ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR PROHIBICIÓN ESTATUTARIA. PROPIEDAD HORIZONTAL: NEGATIVA A ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR PROHIBICIÓN ESTATUTARIA.**- Confirman la calificación negativa de inscripción de un alquiler de corta duración por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/20/pdfs/BOE-A-2026-6524.pdf>

R. 25.12.2025. R. P. A Coruña n.º 1.- **HERENCIA: IMPROCEDENCIA DE INSCRIPCIÓN A FAVOR DE HEREDEROS ÚNICO.**- Se confirma la denegación de inscripción de una instancia de heredero único, basada en testamento en el que no hay institución de heredero ni se dispone de todos los bienes de la testadora, por lo que procede la sucesión intestada (art. 912.2 C.c.), además de que la recurrente había adquirido la finca integrante de la herencia por compra a las legatarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/21/pdfs/BOE-A-2026-6613.pdf>

R. 25.12.2025. R. P. Santa Cruz de Tenerife n.º 3.- **HERENCIA: IMPROCEDENCIA DE INSCRIPCIÓN A FAVOR DE HEREDEROS ÚNICO. HERENCIA: LA DISPOSICIÓN EN FAVOR DEL CÓNYUGE NO PUEDE CONSIDERARSE REVOCADA POR EL DIVORCIO POSTERIOR.**- Se confirma la denegación de inscripción de una instancia de heredero único, basada en testamento en el que la testadora instituía heredera a la recurrente «y a su esposo en la cuota legal usufructuaria...». Si bien en el momento de su muerte la testadora se encontraba divorciada, y la recurrente invoca la ineficacia de la disposición en favor de esposo (invoca el art. 767.1 C.c. y la S. 539/28.09.2018), la Dirección reitera la doctrina de la R. 09.08.2019, en el sentido de que «la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial»; aunque reconoce que, «de 'lege ferenda', sería deseable que el Código Civil se alineara con las soluciones adoptadas por las legislaciones civiles especiales o forales...» (encaminadas a la ineficacia sin declaración judicial de disposiciones como la debatida).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/21/pdfs/BOE-A-2026-6614.pdf>

R. 25.12.2025. R. P. Cádiz n.º 3.- **ARRENDAMIENTO: NEGATIVA A ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR PROHIBICIÓN ESTATUTARIA. PROPIEDAD HORIZONTAL: NEGATIVA A ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR PROHIBICIÓN ESTATUTARIA.**- Confirman la calificación negativa de inscripción de un alquiler de corta duración por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/21/pdfs/BOE-A-2026-6615.pdf>

R. 17.12.2025. R. P. Arganda del Rey n.º 2.- **HERENCIA: LEGÍTIMA: LOS ASCENDIENTES SOLO SON LEGITIMARIOS «A FALTA DE» DESCENDIENTES.**- Se trata de una escritura de herencia en la que, por renuncia de los descendientes, se adjudica los bienes del viudo de la causante. La cuestión gira en torno a si la madre de la causante tiene o no el carácter de heredera forzosa o legitimaria y, en consecuencia, si debería bien comparecer al otorgamiento de la escritura, bien acreditarse su defunción, ya que el art. 807 C.c. llama a los ascendientes como legitimarios «a falta de los anteriores», es decir, a falta de descendientes. La Dirección estudia la cuestión desde el Derecho histórico y el Derecho comparado, y concluye que «los padres solo serán legitimarios, en defecto de descendientes, si estos no han existido o han premuerto al causante; y si existen descendientes que sobreviven al causante, no serán legitimarios los ascendientes, aunque aquellos descendientes hubieran renunciado a la legítima o hubieran sido desheredados justamente o resultaren indignos para suceder».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6834.pdf>

R. 17.12.2025. R. P. Mula y R. 18.12.2025. R. P. Mula.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE EL DE PARTE DE FINCA.**- Estas resoluciones tienen por objeto, con algunas variantes, la negativa registrador a inscribir la constitución de un derecho de arrendamiento sobre parte de finca, fundamentalmente por dos defectos: La Dirección confirma que debe suspenderse la inscripción porque el recurrente comparece a través del llamado «mandatario verbal» (arts. 1727 y 1259 C.c.). En cambio, en cuanto a la objeción registral de que era necesaria la previa georreferenciación de la finca a los efectos de comprobar que las coordenadas aportadas de la superficie arrendada se ubican dentro de la propia finca registral, la Dirección estima el recurso y dispone que debe tramitarse, como se solicitaba, el procedimiento del art. 199 LH, «quedando pendiente la inscribibilidad del documento a resultas de lo actuado en el mismo».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6835.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6836.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6841.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6845.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6846.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6847.pdf>

R. 17.12.2025. R. P. Rivas Vaciamadrid.- **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 (ver arts 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024. En este caso, se recurría «frente a la inscripción de la georreferenciación de una finca registral, que se ha producido sin tramitación de expediente, por la vía del art. 201.3 LH, tras su notificación por parte del registrador de la propiedad».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6837.pdf>

R. 17.12.2025. R. P. Torrelavega n.º 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (arts. 20 LH y 140.1 RH). En este caso, se presentaba mandamiento de embargo, por deudas de la comunidad, de un piso que ya no estaba inscrito a nombre del deudor perseguido, sino de su hija. En cuanto a alegada mala fe de esta, que conocía el procedimiento, «constituye una presunción basada en circunstancias de hecho que excede de la calificación registral, debiendo ser apreciada, en su caso, por los Tribunales de Justicia».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6838.pdf>

R. 17.12.2025. R. P. Cangas.- **GEORREFERENCIACIÓN: DENEGACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH POR COLISIÓN CON OTRA INSCRITA.**- El recurrente solicita la tramitación de un expediente del art. 199.1 LH, para rectificar la descripción de una finca e inscribir la georreferenciación alternativa que se aporta, y que observa el registrador que solapa, casi totalmente, con la georreferenciación inscrita otra finca. La Dirección confirma la negativa, «por estar la georreferenciación inscrita protegida por los principios hipotecarios de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6839.pdf>

R. 17.12.2025. R. P. Palma de Mallorca n.º 10.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y declaración de obra nueva, por haber concurrido la oposición de titulares colindantes en el curso del procedimiento regulado en el art. 199.2 LH, aportando de contrario informe suscrito por técnico, señalando el trazado por el que, a su juicio, discurre el lindero común. La Dirección acuerda «estimar parcialmente el recurso, en cuanto a la posibilidad de dar traslado de las alegaciones del colindante al promotor para que pueda ajustar al contenido de éstas su propia representación gráfica, y desestimar el recurso en cuanto al resto».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6840.pdf>

R. 17.12.2025. R. P. Algemesí.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: GEORREFERENCIACIÓN DEL RESTO DESPUÉS DE EXPROPIACIÓN.**- En una escritura de herencia se adjudica una finca de la que se dice que «se han expropiado tres áreas para la construcción de la Autopista...». «La registradora suspende la inscripción exigiendo la determinación de resto, incluyendo su representación gráfica georreferenciada y consiguiente rectificación de descripción, de conformidad con los arts. 9 LH y 47 y 50 RH». La Dirección recuerda que el art. 9 LH «debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación (cfr. R. 02.09.2016 y R. 11.06.2020)»; pero en este caso no hay una modificación de entidad hipotecaria que se formalice en el título presentado a inscripción, y no formula dudas la registradora en cuanto a la identidad de la representación gráfica aportada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6843.pdf>

R. 17.12.2025. R. P. Alicante n.º 4.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: DENEGACIÓN DEL CAMBIO DE USO DE VIVIENDA A LOCAL POR FALTA DE ANTIGÜEDAD.**- «Se pretende la inscripción del cambio de uso de una finca que forma parte de una división horizontal que se describe en el Registro como local comercial por el de vivienda, acreditándose por el solicitante que han transcurrido más de cuatro años desde la terminación de las obras que se realizaron para cambiar su uso de local comercial por el de vivienda». La Dirección confirma la negativa a la inscripción porque «las obras de adecuación de local comercial a vivienda finalizaron en el año 2020, por lo que no ha transcurrido todavía el plazo de quince años para el eventual ejercicio por la Administración de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística» (art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con los arts. 236 y ss. L. 5/25.07.2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, de los que resulta un plazo de quince años).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6844.pdf>

R. 19.12.2025. R. P. Madrid n.º 32.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS INTERESADOS.**- En una escritura inscrita de capitulaciones matrimoniales se inventarió y adjudicó al recurrente la mitad indivisa de una finca, cuando había otra mitad a nombre de los esposos otorgantes. Se presenta ahora instancia solicitando la inscripción de la otra mitad. Pero dice la Dirección que es preciso, para que el Registro publique la pretendida titularidad única solicitada por el recurrente, complementar y rectificar, por quienes fueron sus otorgantes, o sus causahabientes, la escritura de capitulaciones matrimoniales y liquidación otorgada en su día; «pero lo que no resulta posible es pretender alcanzar el resultado pretendido mediante una simple instancia que en modo alguno cumple los requisitos de forma (cfr. art. 3 LH) y de fondo legalmente exigidos para ello».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6849.pdf>

R. 22.12.2025. R. P. Sevilla n.º 11 y R. 23.12.2025. R. P. Palafrugell.- **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 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:

Confirma la calificación negativa en (18) por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que se prohíbe el uso turístico de los pisos y locales de la comunidad.

También se confirma en (22), por resultar invasión el dominio público marítimo-terrestre, según la cartografía catastral de la finca matriz y la información remitida por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6851.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6855.pdf>

R. 23.12.2025. R. P. Alicante n.º 5.- **COMPRAVENTA: DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN POR PRECIO SUPERIOR AL FIJADO PARA VPP.**- Se confirma la denegación de inscripción de una escritura de compraventa de una plaza de garaje, por tener la finca calificación definitiva de viviendas de nueva construcción de protección pública, régimen general, y exceder el precio del máximo indicado en la cédula para las fincas de ese tipo (Circular 1/2019, de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, relativa a la aplicación de los arts. 51, 52 y 53 L. 8/20.10.2004, de la Vivienda, de la Comunitat Valenciana, y arts. 6 y 8 D. 68/12.05.2023, del Consell). Sin que hoy se pueda seguir manteniendo la irrelevancia civil de la infracción de normas administrativas, como se hace en el recurso; a este respecto, analiza la Dirección la evolución jurisprudencial, que culmina en las S. 14.05.2009 y S. 25.03.2011.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6853.pdf>

R. 23.12.2025. R. P. Sevilla n.º 14.- **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 (ver arts 324 y 326 LH y, por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.12.2025): «El recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 LH». En este caso se había inscrito una escritura de compraventa de vivienda sin hacer constar en la inscripción una rectificación de número y superficie asignados a la plaza de aparcamiento aneja. En el recurso se pretendía la rectificación de la inscripción practicada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6854.pdf>

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

R. 11.11.2025. R. M. Sevilla 3.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE EXTENDERSE DE COPIA SIMPLE DE UNA ESCRITURA.**- La Dirección confirma la denegación del asiento de presentación de la copia simple de una escritura, presentada a través de de la sede electrónica del Colegio de Registradores, «porque el documento presentado no es una copia notarial electrónica provista de un código seguro de verificación que tenga el carácter de escritura pública a los efectos del art. 3 LH» (cita los arts. 246 LH, 3 LH y 33 RH, 1216 C.c. y 31 LN).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4886.pdf>

R. 26.11.2025. R. M. Madrid n.º 10.- **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 y R. 31.10.2025): «mientras dicha situación persista o se acredite que no procede el cierre de la hoja social en los términos establecidos en el art. 378.5 RRM».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5485.pdf>

R. 26.11.2025. R. M. Ciudad Real.- **SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: PUEDE ACORDAR EL NOMBRAMIENTO Y CESE DE ADMINISTRADORES SIN SER UNIVERSAL.**- La Dirección se pronuncia en el sentido indicado en un caso en que el defecto impugnado, tras varias modificaciones de la nota de calificación, había quedado como que «la junta no es universal». Sin interés fuera del caso concreto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5796.pdf>

R. 02.12.2025. R. M. Valencia n.º 1.- **SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA CONVOCATORIA REGISTRAL DEL ART. 171 LSC ES EXCLUSIVAMENTE PARA NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES. SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: EL REQUERIMIENTO PARA CONVOCATORIA REGISTRAL DEBE DIRIGIRSE A LOS ADMINISTRADORES.**- Caducado el órgano de administración y convocada registralmente la junta a efectos del art. 171 RRM (provisión de administrador), un socio solicita la anotación preventiva prevista del art. 104 RRM al haber requerido a la sociedad para el complemento de convocatoria para eventual disolución y nombramiento de liquidador. El registrador deniega la anotación porque «la convocatoria se ha realizado con fundamento en el art. 171 LSC, que es un supuesto especial y exclusivo para proveer órgano de administración», lo que confirma la Dirección; y porque «el requerimiento no se ha dirigido a los administradores de la sociedad como exige el art. 104 RRM», sino «a la designada como presidenta de la junta a

celebrar, que carece de competencia para acordar el complemento de convocatoria», lo que también se confirma.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5811.pdf>

R. 03.12.2025. R. M. Madrid n.º 12.- **REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR BAJA FISCAL NO PERMITE EL CESE DE ADMINISTRADORES. REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE INSCRIBIR EL CESE DE ADMINISTRADORES.**- Se trata de una escritura pública de renuncia al cargo de administrador. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 11.06.2018 y R. 21.03.2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5820.pdf>

R. 09.12.2025. R. M. Madrid n.º 16.- **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, R. 31.10.2025 y R. 26.11.2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5948.pdf>

R. 10.12.2025. R. M. Central n.º 2.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL : DENEGACIÓN Y RESERVA DE DENOMINACIONES SOCIALES.**- La Dirección confirma la denegación de reserva de la denominación social solicitada, «Lejan, SL» toda vez que, aun cuando existen mínimas diferencias gramaticales, la semejanza gráfica y también fonética con las denominaciones «Alejan, SA» y «Legan, SL», ya reservadas, tiene como resultado que la denominación solicitada incurra en el supuesto de identidad [cuasi identidad] contemplado en el art. 408 RRM).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5961.pdf>

R. 17.12.2025. R. M. Valencia n.º 3.- **SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: EL PAGO EN BIENES A LOS SOCIOS SOLO PUEDE SER ACORDADO POR UNANIMIDAD.**- En la liquidación de una sociedad se paga a unos socios en dinero y a otros en bienes inmuebles; el acuerdo se tomó con el voto en contra de un socio. La Dirección confirma la denegación de inscripción, dada la exigencia de proporcionalidad del art. 393.1 LSC, «proporcionalidad que solo puede resultar de su determinación matemática en relación al capital ostentado por cada socio, o por acuerdo unánime de estos».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6842.pdf>

R. 18.12.2025. R. M. Pontevedra n.º 1.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: REQUISITOS DE LA RENUNCIA DE UN ADMINISTRADOR.**- La Dirección confirma la denegación de inscripción de una renuncia de administrador de sociedad limitada, por los tres motivos señalados en la calificación registral: «la notificación fehaciente de renuncia se ha dirigido, no a la sociedad, sino a quien ostenta el cargo de administrador según el Registro; el contenido de la notificación no es la renuncia, sino la convocatoria de una junta general extraordinaria; y no consta que la remisión del anuncio de convocatoria de junta general se haya realizado a todos los socios por medio de correo electrónico con acuse de recibo tal y como prevén los estatutos sociales» (art. 147.1.1 RRM).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6848.pdf>

R. 19.12.2025. R. M. Central.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: RESERVA DE DENOMINACIONES SOCIALES.**- La Dirección estima el recurso al considerar que «la semejanza existente entre la denominación solicitada «Centrofincas, SL» [solicitada], y la previamente registrada «Cèntric Finques, SL», no tiene la suficiente magnitud como para apreciar la existencia de identidad ni tampoco de cuasi identidad» (art. 408 RRM); la palabra «Cèntric» en catalán significa «Céntrico» y no puede confundirse con la palabra «Centro»; y «tampoco cabe apreciar identidad fonética en su pronunciación».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6850.pdf>

R. 22.12.2025. R. M. Ourense.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores (ver, por ejemplo, R. 28.07.2025, R. 31.10.2025 y R. 26.11.2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6852.pdf>

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

R. 11.11.2025. R. M. Sevilla 3.- **DENEGACIÓN ASIENTO DE PRESENTACIÓN.**

SE CONFIRMA

La DG confirma la denegación del asiento de presentación que ha llevado a cabo el registrador conforme a lo dispuesto en el art. 420.1 RH.

En el caso que nos ocupa, el documento privado presentado al registro por el recurrente carece del CSV con el que el registrador podría haber comprobado la autenticidad del documento. El recurrente alega que dicho CSV consta en el documento presentado, pero realmente el Código de Seguridad de Verificación no consta atribuido al documento presentado, sino a otra documentación que aportó el notario y que forma parte de este.

R. 26.11.2025. R. M. Madrid n.º 10.- **REGISTRO CERRADO (ART.378.1 RRM Y 282 LSC).**

SE CONFIRMA

La DG confirma su doctrina por la que no cabe el depósito de las cuentas anuales aprobadas, correspondientes a un ejercicio determinado, si no constan previamente depositadas las de ejercicios anteriores.

La peculiaridad de esta resolución es que las alegaciones del recurrente se basan en que la sociedad ha presentado la legalización de libros junto con el depósito de cuentas, la calificación en ambos actos ha sido negativa, habiendo caducado el asiento de presentación relativo a la legalización de libros; no obstante, se indica por la DG que se pueden volver a presentar, obteniendo un nuevo asiento de presentación y consecuencia de ello una nueva calificación. En relación con el depósito de cuentas se aplica la doctrina general de la DG (RDG de 4 de julio de 2001 y de 18 de noviembre de 2021).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5485.pdf>

R. 26.11.2025. R. M. Ciudad Real.- **FALTA DE MOTIVACIÓN SUFICIENTE EN LA CALIFICACIÓN.**

SE REVOCA

La DG, como ya indicó en su Resolución de 1 de abril de 2025 entre otras muchas, cuando la calificación del registrador es desfavorable la misma debe conllevar una motivación lo suficientemente adecuada para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en las que se basa la calificación, con el objetivo de que sean efectivas las garantías del recurrente.

En este supuesto el defecto aducido en la nota de calificación relativo a que la junta no era universal carecía de motivación suficiente, lo que impide mantener la negativa de la inscripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5796.pdf>

R. 02.12.2025. R. M. Valencia n.º 1.- **CONVOCATORIA DE JUNTA POR REGISTRADOR MERCANTIL. IMPROCEDENCIA DEL COMPLEMENTO DEL ORDEN DEL DÍA EN JUNTA CONVOCADA POR EL REGISTRADOR. ÓRGANO DE ADMINISTRACION CADUCADO.**

SE CONFIRMA

La DG desestima el recurso y confirma la calificación del registrador no procediendo la anotación preventiva de del complemento de convocatoria, porque la junta fue convocada por el registrador conforme al art. 171 LSC para un fin concreto, nombrar administrador, y el requerimiento no se dirigió al órgano convocante, por lo que el complemento solicitado no es procedente –en nuestro supuesto la sociedad carecía de órgano de administración por lo que se hace inviable la notificación de dicha solicitud se haga a la sociedad–.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5811.pdf>

R. 03.12.2025. R. M. Madrid n.º 12.- **CIERRE DEL REGISTRO: NIF REVOCADO. BAJA PROVISIONAL EN EL INDICE DE ENTIDADES. FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS.**

SE CONFIRMA

La DG desestima el recurso y confirma su doctrina muy reiterada correspondiente a no poderse inscribir la renuncia del administrador porque la sociedad tiene cierre registral por baja provisional en el Índice de Entidades y revocación del NIF, lo que impide cualquier inscripción, incluso el cese o dimisión de administradores. Este sólo sería posible si el cierre fuese por falta de depósito de cuentas, que también se da en nuestro supuesto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5820.pdf>

R. 09.12.2025. R. M. Madrid n.º 16.- **CIERRE REGISTRAL POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS.**

SE CONFIRMA

La DG, confirma su reiterada doctrina y confirmando la calificación del registrador no pudiendo efectuar el depósito de cuentas de una sociedad cuya hoja se encuentra cerrada temporalmente por faltar el depósito de cuentas del ejercicio anterior. (Art. 378 RRM y RDG de 3 de diciembre de 2021, entre otras)

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5948.pdf>

R. 10.12.2025. R. M. Central n.º 2.- **RESERVA DE DENOMINACIÓN SOCIAL. SOLICITUD DE RESEVA DE DENOMINACIÓN AL REGISTRO MERCANTIL CENTRAL.**

SE CONFIRMA

La DG confirma su doctrina relativa a la solicitud de reserva de denominación al Registro Mercantil Central, en virtud del cual el interesado puede solicitar hasta cinco denominaciones distintas de modo que se procede a calificar de forma sucesiva de modo que estando registrada la primera se califica la segunda y así sucesivamente (arts. 410 y 411 RRM y RDGSJFP de 11 de marzo de 2025)

Por otro lado, la DG reitera su doctrina en esta materia, en virtud de la cual la identidad de denominaciones no se constriñe al supuesto de coincidencia total y absoluta entre ellas, sino que se proyecta a otros casos que no son fáciles de precisar, en los que la presencia de algunos elementos coincidentes puede inducir a error sobre la identidad de

sociedades. Por eso, la DG tiene declarado que en materia de denominaciones sociales el concepto de identidad debe considerarse ampliado a lo que se llama “cuasi identidad” o “identidad sustancial”.

En el caso que nos ocupa, existe entre la denominación solicitada - “Lejan, S.L.”- y dos previamente inscritas -“Alejan, S.A.” y “Legan, S.L.” mínimas diferencias gramaticales y se observa una clara semejanza gráfica y fonética con dichas denominaciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5961.pdf>

R. 17.12.2025. R. M. Valencia n.º 3.- **LIQUIDACIÓN DE UNA SOCIEDAD: UNANIMIDAD SI HAY REPARTO DE BIENES EN VEZ DE DINERO.**

SE CONFIRMA

La DG, confirma en una liquidación de sociedad, repartir bienes en vez de dinero exige unanimidad, sin ella, el acuerdo es inválido, aunque la mayoría lo apruebe. Aunque el socio minoritario cobre en dinero no valida el acuerdo, Tampoco lo valida el acuerdo que dicho socio no hay impugnado el acuerdo judicialmente.

En el caso que nos ocupa una sociedad limitada acuerda su liquidación y extinción, en la junta se acuerda el reparto de patrimonio a algunos socios en dinero y a otros con bienes inmuebles, pero solo el 89% vota a favor de dicho acuerdo, por lo que no se cumple la exigencia legal de unanimidad, además, el balance final no refleja correctamente la situación patrimonial por haber activos sin liquidar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6842.pdf>

R. 18.12.2025. R. M. Pontevedra n.º 1.- **RENUNCIA DE ADMINISTRADOR ÚNICO: REQUISITOS.**

SE CONFIRMA

La DG, confirma que no se puede inscribir la renuncia del administrador único porque no cumple los requisitos para la inscripción válida de la misma.

En nuestro caso, falta la notificación válida de la renuncia -no se comunicó correctamente a la sociedad, se envió solo a una persona y, además, el contenido era una convocatoria, no una renuncia formal-; la convocatoria de junta no fue correcta porque no se acredita que los socios fueran convocados conforme a lo dispuesto en los estatutos; y la junta no fue válida, porque el acta notarial era solo de presencia, pero no una junta formal -sin presidente, secretario, ni acuerdos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6848.pdf>

R. 19.12.2025. R. M. Central.- **RESERVA DE DENOMINACIÓN SOCIAL. SOLICITUD DE RESEVA DE DENOMINACIÓN AL REGISTRO MERCANTIL CENTRAL.**

SE REVOCA

La doctrina de la DG relativa a la solicitud de reserva de denominación al Registro Mercantil Central consiste en que el interesado puede solicitar hasta cinco denominaciones distintas de modo que se procede a calificar de forma sucesiva de modo que estando registrada la primera se califica la segunda y así sucesivamente (arts. 410 y 411 RRM y RDGSJFP de 11 de marzo de 2025)

Por otro lado, la DG reitera su doctrina en esta materia, en virtud de la cual la identidad de denominaciones no se constriñe al supuesto de coincidencia total y absoluta entre ellas, sino que se proyecta a otros casos que no son fáciles de precisar, en los que la presencia de algunos elementos coincidentes puede inducir a error sobre la identidad de sociedades. Por eso, la DG tiene declarado que en materia de denominaciones sociales el concepto de identidad debe considerarse ampliado a lo que se llama “cuasi identidad” o “identidad sustancial”.

Sin embargo, en el caso que nos ocupa, existe entre la denominación solicitada - “Centrofincas, S.L.”- y otra previamente inscrita -“Centric Fincas, SL” las mínimas diferencias gramaticales, gráficas y fonéticas que se exigen para denegar la denominación solicitada, porque considera la DG que son claramente diferentes y no incurrir en error de equivocación entre ellas. <https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6850.pdf>

R. 22.12.2025. R. M. Ourense.- **REGISTRO CERRADO (ART.378.1 RRM Y 282 LSC).**

SE CONFIRMA

La DG confirma su doctrina por la que no cabe el depósito de las cuentas anuales aprobadas, correspondientes a un ejercicio determinado, si no constan previamente depositadas la del ejercicio anterior.

Estamos ante el supuesto de una sociedad que se constituye en diciembre de 2023, la DG tiene declarado que aun cuando la sociedad no hubiera llevado a cabo ninguna actividad mercantil alguna el cierre de ese primer ejercicio, la sociedad tiene la obligación de depositar cuentas en el registro mercantil porque los estatutos indican que el inicio de las operaciones coincide con la fecha de la constitución, en nuestro caso el 13 de diciembre de 2023. (RDG de 29 de noviembre de 2023)

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6852.pdf>

1.6. Mercantil

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 extendida por el registrador mercantil III de Sevilla, por la que se deniega la práctica de asiento de presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/02/pdfs/BOE-A-2026-4886.pdf>

Resolución de 26 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 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/09/pdfs/BOE-A-2026-5485.pdf>

Resolución de 26 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 registradora mercantil y de bienes muebles interina de Ciudad Real, por la que se rechaza la inscripción del acuerdo social de cese y nombramiento de administrador de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5796.pdf>

Resolución de 2 de diciembre 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 I de Valencia, por la que se rechaza la práctica de una anotación preventiva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5811.pdf>

Resolución de 3 de diciembre 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 XII de Madrid, por la que se deniega la práctica de la inscripción solicitada en relación a una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/12/pdfs/BOE-A-2026-5820.pdf>

Resolución de 9 de diciembre 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 XVI de Madrid, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5948.pdf>

Resolución de 10 de diciembre 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 mercantil central II, por la que se deniega reserva de denominación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/13/pdfs/BOE-A-2026-5961.pdf>

Resolución de 17 de diciembre 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 Valencia, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos de liquidación y extinción de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6842.pdf>

Resolución de 18 de diciembre 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 mercantil y de bienes muebles I de Pontevedra, por la que se suspende la inscripción de una renuncia de administrador único.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6848.pdf>

Resolución de 19 de diciembre 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 mercantil central II, por la que se deniega reserva de denominación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6850.pdf>

Resolución de 22 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles de Ourense, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/03/24/pdfs/BOE-A-2026-6852.pdf>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

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

CALIFICACIÓN REGISTRAL. El Registrador puede consultar el Registro Público concursal y basar en él su calificación negativa.

(Sentencia de 3 de Marzo de 2026 del Juzgado de Primera Instancia nº 24 de Barcelona).

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

RESUMEN DE JURISPRUDENCIA – MARZO 2026

TRIBUNAL SUPREMO SALA 1ª

-La doctrina jurisprudencial sobre la indivisibilidad en el ejercicio de la acción de división de la cosa común.

-STS 164/2026, de 4 de febrero

-Arras penitenciales: la voluntad inequívoca del vendedor de no querer cumplir los trámites registrales para llevar a buen fin la venta, es desistimiento.

-STS 178/2026, de 9 de febrero

-Pérdida de la capacidad del poderdante cuando se hace uso del poder

-STS 176/2026, de 9 de febrero

-Extinción o subsistencia del poder otorgado mancomunadamente en caso de fallecimiento de uno de los poderdantes

-STS 245/2026, de 17 de febrero

-Doctrina jurisprudencial sobre la mayor flexibilidad de las alteraciones de la fachada que afectan a los locales comerciales.

-STS 275/2026, de 20 de febrero

-Situaciones de precario en la comunidad postganancial

-STS 272/2026, de 20 de febrero

-El retracto de crédito litigioso en caso de transmisión de carteras de créditos hipotecarios

-STS 276/2026, de 23 de febrero

-Exoneración del pasivo insatisfecho: flexibilización de la accesividad de la hipoteca otorgada por tercero.

-STS 321/2026, de 26 de febrero

-La gravedad y sustancialidad del incumplimiento como presupuesto de la resolución del contrato de préstamo hipotecario.

-STS 331/2026, de 2 de marzo

-Sociedad de gananciales disuelta y no liquidada.

-STS 350/2026, de 4 de marzo

-Carácter familiar de la vivienda adquirida con préstamo personal por uno de los cónyuges antes de comenzar la sociedad de gananciales

-STS 377/2026, de 10 de marzo

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

-Emplazamiento judicial de terceros (34 LH) en caso de nulidad de licencias administrativas que afectan a inmuebles

-STC 8/2026, de 26 de enero

-Doctrina sobre el control de las cláusulas abusivas

-El Pleno del Tribunal Constitucional, en sentencia pendiente de publicación, **aclara la doctrina** de su sentencia 31/2019, que se refirió a la STJUE Banco Primus.

-Ley de costas valenciana

-El Pleno del Tribunal Constitucional ha admitido a trámite el recurso de inconstitucionalidad promovido por el Presidente del Gobierno en relación con el artículo 17 (sobre planes especiales de núcleos urbanos de especial valor etnológico que pueden implicar la prohibición de nuevas edificaciones o el aumento de la volumetría de las existentes) y la disposición final primera (sobre modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio

cultural valenciano), en ambos casos únicamente en lo que se refiere a los conjuntos de edificaciones residenciales, comerciales o vinculados a actividades económicas tradicionales objeto de la norma impugnada en cuanto incumpla la normativa estatal en materia de costas, y la disposición adicional cuarta (sobre inventario de terrenos degradados incluidos en el dominio público marítimo terrestre a efectos de solicitar del Estado la modificación del deslinde y su desafectación).

-Desestimación recurso CCAA Madrid contra ley por el derecho a la vivienda

-STC 17/2026, de 24 de febrero

 [Resumen jurisprudencia - marzo 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:** Consejo Europeo de primavera: principales resultados en Competitividad y Seguridad y Defensa
2. **INTELIGENCIA ARTIFICIAL:** El Parlamento Europeo protege a los creadores frente a la inteligencia artificial
3. **JUSTICIA:** El Parlamento Europeo impulsa normas más armonizadas de insolvencia para empresas de la UE
4. **MERCADO INTERIOR:** Nuevas normas sobre quiebras bancarias para proteger a contribuyentes y ahorradores.
5. **ENERGIA:** El Paquete Energético de la Comisión Europea: Impulso a la inversión en energía limpia
6. **INDUSTRIA:** La Comisión Europea impulsa la industria europea con la Ley de Aceleración Industria
7. **JURISPRUDENCIA:** Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Novena) de 19 de marzo de 2026, en el asunto C-679/24; Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Séptima) de 19 de marzo de 2026, en el asunto C-43/25 (SML Maschinengesellschaft); Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 12 de marzo de 2026, en el asunto C-516/24 [Winderwill]; Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Segunda) de 12 de marzo de 2026, en el asunto C-43/24 [Shipova]; Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 12 de marzo de 2026, en el asunto C-84/24 (EM System); Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 12 de marzo de 2026, en el asunto C-477/24 [Deldwyn]:

 [Unión Europea marzo 2026.pdf](#)

LAS NOTAS MARGINALES DE AFECCIÓN FISCAL Y SU IMPACTO EN LA NORMATIVA MARÍTIMA Y AÉREA.

José María de Pablos O'Mullony

Registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles

TITLE: TAX LIEN NOTICE AND THEIR IMPACT ON MARITIME AND AIR REGULATIONS.

RESUMEN: La normativa de registro administrativo tanto marítimo como aéreo impiden, como es lógico, el cambio de bandera o nacionalidad de los buques y aeronaves que tuvieran alguna carga o gravamen inscrito en la sección correspondiente del Registro de Bienes Muebles. Este trabajo valorará si la nota de afección fiscal debe entenderse como carga o gravamen a esos efectos.

ABSTRACT: Maritime and aviation administrative registration regulations logically prohibit changes to the flag or nationality of ships and aircraft that have any encumbrance or lien registered in the corresponding section of the Movable Property Registry. This paper will assess whether the tax lien notice should be considered a charge or lien for these purposes.

PALABRAS CLAVE: buques, aeronaves, cambio de bandera, cancelación de inscripción en el registro administrativo, enajenación a extranjeros, noma marginal de afección fiscal.

KEY WORDS: ships, aircraft, change of flag, cancellation of registration in the administrative register, sale to foreigners, tax lien notice.

SUMARIO: 1. LAS NOTAS MARGINALES DE AFECCIÓN FISCAL. PROPÓSITO Y NATURALEZA. 2. LA NORMATIVA SOBRE CAMBIO DE ABANDERAMIENTO Y BAJAS EN LOS REGISTROS ADMINISTRATIVOS. 2.1 Buques. 2.2 Aeronaves. 3. POSIBLE IMPACTO DE LAS NOTAS MARGINALES DE AFECCIÓN EN LOS CAMBIOS DE ABANDERAMIENTO. 4. CONCLUSIONES.

1. LAS NOTAS MARGINALES DE AFECCIÓN FISCAL. PROPÓSITO Y NATURALEZA.

El artículo 43.1 d) de la Ley General Tributaria considera responsables subsidiarios de la deuda tributaria a los adquirentes de bienes afectos por ley al pago de la deuda

tributaria, en los términos del artículo 79. Y el artículo 79¹ hace responsables subsidiarios a los adquirentes de bienes afectos por ley al pago de la deuda tributaria, por derivación de la acción tributaria, si la deuda no se paga.

El apartado 2 del artículo determina la afección de los bienes y derechos transmitidos la responsabilidad del pago de las cantidades que resulten de los tributos que graven las operaciones sobre ellos, estuvieran o no estuvieran liquidadas, cualquiera que sea su poseedor, salvo que éste resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral en caso de muebles inscribibles.

A continuación se refiere el artículo a dos situaciones concretas: cuando la ley conceda un beneficio fiscal cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el obligado tributario de cualquier requisito y el caso de que con posterioridad y como consecuencia de las actuaciones de comprobación administrativa resulte un importe superior de la eventual liquidación. Llamemos la atención, ya desde este momento, de la diferencia esencial que existe entra una y otra situación: en la primera, depende de la actuación del interesado; en la segunda, sin embargo, depende de los medios o la diligencia que ponga en ello la administración tributaria correspondiente.

Centrándonos en el segundo de los supuestos antes vistos y tratándose de bienes inmuebles o de bienes muebles registrables que se inscriben en un registro público, la afección de los bienes y derechos se hace constar en el registro correspondiente a través de la nota marginal de afección fiscal. Sin embargo, curiosamente, el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que impone la obligación a los registradores de hacer constar por nota al margen la afección se refiere solamente al supuesto de existencia de un beneficio fiscal pendiente de consolidar y no a posible actuación administrativa de comprobación. Y lo mismo ocurre en el artículo

¹ 1. Los adquirentes de bienes afectos por ley al pago de la deuda tributaria responderán subsidiariamente con ellos, por derivación de la acción tributaria, si la deuda no se paga.

2. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos a la responsabilidad del pago de las cantidades, liquidadas o no, correspondientes a los tributos que graven tales transmisiones, adquisiciones o importaciones, cualquiera que sea su poseedor, salvo que éste resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título, en establecimiento mercantil o industrial, en el caso de bienes muebles no inscribibles.

3. Siempre que la ley conceda un beneficio fiscal cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el obligado tributario de cualquier requisito por aquélla exigido, la Administración tributaria hará figurar el importe total de la liquidación que hubiera debido girarse de no mediar el beneficio fiscal, lo que los titulares de los registros públicos correspondientes harán constar por nota marginal de afección.

En el caso de que con posterioridad y como consecuencia de las actuaciones de comprobación administrativa resulte un importe superior de la eventual liquidación a que se refiere el párrafo anterior, el órgano competente procederá a comunicarlo al registrador competente a los efectos de que se haga constar dicho mayor importe en la nota marginal de afección.

5 del Reglamento del impuesto² aunque aquí se hace referencia a la autoliquidación como base de la nota marginal.

La primera referencia que encontramos a la nota marginal de afección pendiente de una actuación tributaria de comprobación la tenemos en el artículo 122 del Reglamento que, precisamente, trata del cierre registral, pero en sus apartados 2 y 3 podemos hallar la regulación de lo que aquí nos interesa. Dicen esos apartados:

3. En estos casos, se archivará en el Registro una copia de dicha autoliquidación y el registrador hará constar, mediante nota al margen de la inscripción, que el bien o derecho transmitido queda afecto al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, proceda practicar. En dicha nota se expresará necesariamente el importe de lo satisfecho por la autoliquidación, salvo que se haya alegado la exención o no sujeción.

4. La nota se extenderá de oficio, quedando sin efecto y debiendo ser cancelada cuando se presente la carta de pago de la indicada liquidación complementaria y, en todo caso, transcurridos cinco años desde la fecha en que se hubiese extendido.

En definitiva, el registrador debe hacer constar por nota al margen de la inscripción que el bien o derecho afectado está afecto a la *liquidación complementaria* que en su caso proceda; liquidación complementaria que puede proceder de una comprobación de los actos liquidados o de una comprobación del valor declarado de los bienes o derechos pero, en ambos casos, depende de la actuación de la administración, no del ciudadano, que nada puede hacer por adelantarla. En la mayor parte de las ocasiones, por no decir en todas las ocasiones, la única forma de cancelar esa nota marginal es por caducidad en el plazo de cinco años porque yo, en mi ya bastante larga experiencia como registrador, no recuerdo nunca haberla cancelado porque se presente la carta de pago de la liquidación definitiva.

Para el Impuesto de Sucesiones y Donaciones tenemos exactamente el mismo panorama en el artículo 100 del Reglamento³, por lo que no vamos a hacer mayores comentarios de este.

Vemos que la nota marginal de afección fiscal, en lo que aquí nos interesa, nace vinculada al concepto de autoliquidación, es decir, cuando es el ciudadano quien hace su propia liquidación fiscal, que debe ser revisada en varios aspectos por la administración, y de aquí su propósito: garantizar a la administración el cobro de la diferencia de entre las cantidades liquidadas por el ciudadano y la resultante de la comprobación por la administración, vinculando a ello los bienes y derechos afectados. Por eso la Ley General Tributaria habla de cantidades liquidadas o no. En ningún caso la nota marginal de afección fiscal tiene por objeto una limitación a la libre transmisibilidad de los bienes o derechos. No es ese su propósito.

² Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

³ Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

En cuanto a la naturaleza y efectos de la nota marginal de afección fiscal es interesante la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de julio de 2014, que se refiere a ello directamente. Dice la DG teniendo en cuenta el artículo 43.1 c) de la LGT antes visto que, *de los referidos preceptos resulta que las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. Sin embargo aprecia la DG que con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación resulta que para derivar el pago de la deuda al responsable subsidiario se exige el impago del deudor principal y la inexistencia de bienes en su patrimonio para proceder en la vía de apremio contra ellos, para lo que será necesario iniciar el correspondiente procedimiento en el que podrá tomarse anotación preventiva de embargo, quedando claro que la prioridad para el cobro de la deuda tributaria **no viene determinada por la fecha de la afección fiscal, sino por la de la anotación preventiva acordada en el procedimiento** de apremio, lo que permite concluir a la DG que las afecciones fiscales constituyen un supuesto de garantía real cuya finalidad esencial es la enervación del principio de fe pública registral, al objeto de poder derivar en su caso la acción de responsabilidad subsidiaria para el cobro de los tributos devengados por la transmisión o adquisición de los mismos a los futuros adquirentes; garantía que se desarrolla a través de dos fases: una primera estática o de latencia, que sólo previene mediante la nota marginal de afección de la posibilidad de ejercicio de la acción de derivación de responsabilidad, **pero sin que ello suponga reserva de rango alguno, ni su consideración de carga en sentido estricto**, lo cual sólo se producirá en su caso en la fase dinámica de la garantía mediante la correspondiente anotación preventiva de embargo, que producirá los efectos propios a este tipo de medidas cautelares de aseguramiento, que una vez anotadas efectivamente no podrán ser canceladas sin la presentación del oportuno mandamiento expedido por el órgano de recaudación que las acordó o resolución judicial firme, pues desde que se expide la diligencia de embargo, aun con el carácter de medida cautelar, **existe ya un contenido económico específico motivado por el acto de determinación de la deuda tributaria que es incorporado por el acreedor a su patrimonio como atributo del crédito y por tanto su cancelación ha de someterse a los principios generales del derecho hipotecario.***

Por tanto, según la DGRN las notas marginales de afección fiscal ni otorgan prioridad, ni tienen un contenido económico específico, ni son *cargas* en sentido estricto.

Es interesante también la opinión de CALVO VÉRGEZ ⁴según el cual la práctica de la nota marginal de afección genera un efecto excluyente de la fe pública registral, pero no determina una prioridad registral que atribuya al apremio administrativo seguido contra el deudor principal efectos de “purga” respecto de los asientos posteriores a la fecha de la nota. Dichos efectos de “purga” únicamente podrán alcanzar a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la fecha de la anotación preventiva de embargo acordada en el procedimiento de apremio.

⁴ CALVO VÉRGEZ. J. EL DERECHO DE AFECCIÓN GENERAL Y LAS AFECCIONES ESPECIALES DEL ARTÍCULO 79 DE LA LGT: ALGUNAS CONSIDERACIONES. Revista Tributaria Nº 41 Octubre-Diciembre 2013

2. LA NORMATIVA SOBRE CAMBIO DE ABANDERAMIENTO Y BAJAS EN LOS REGISTROS ADMINISTRATIVOS.

Los cambios de nacionalidad y, por tanto de bandera, con la baja correspondiente en el registro administrativo español está sujeto a unos determinados requisitos, de los que, a efectos de este pequeño estudio, nos vamos a fijar en uno muy concreto: el relativo a la necesidad de acreditar la libertad de cargas y gravámenes en el registro jurídico, es decir, en el Registro de Bienes Muebles.

2.1 Buques.

La regulación se recoge en el artículo 93⁵ de la Ley 14/2014, de 24 de julio, de Navegación Marítima, que establece:

Artículo 93. Régimen de las garantías reales en caso de cambio definitivo de pabellón.

1. A salvo lo dispuesto en el artículo 484, no se autorizará la baja del buque en el Registro de Buques y Empresas Navieras para su registro definitivo en el extranjero a no ser que se hayan cancelado previamente todas las hipotecas y demás cargas y gravámenes inscritos en la Sección de Buques del Registro de Bienes Muebles, o que se haya hecho constar en el mismo Registro el consentimiento por escrito de todos los titulares de esas hipotecas, cargas o gravámenes.

2. Asimismo, la adquisición del pabellón español quedará subordinada al consentimiento de todos los titulares de los gravámenes inscritos y no cancelados en el registro de procedencia.

No hay baja por enajenación a una persona natural o jurídica extranjera, como veremos para las aeronaves más adelante, pero sí para su matriculación en el extranjero.

2.2 Aeronaves.

La regulación se encuentra en el artículo 29 del Real Decreto 384/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de matriculación de aeronaves civiles, que establece:

Artículo 29. Cargas y gravámenes.

1. Las cargas y gravámenes sobre aeronaves que figuren inscritas, conforme a su regulación específica, en el Registro de Bienes Muebles, se anotarán de oficio en el Registro de Matrícula de Aeronave a efectos informativos, en virtud de comunicación del Registro de Bienes Muebles.

2. En el supuesto de existir cargas y gravámenes sobre una aeronave, anotadas en

⁵ También el artículo 96 tiene una regulación similar para el caso de cambio temporal de pabellón.

el Registro de Matrícula de Aeronaves, sobre las que no conste su cancelación en el Registro de Bienes Muebles, para proceder a la cancelación de la matrícula de dicha aeronave, será necesario presentar previamente una autorización expresa de los acreedores cuyo derecho o interés proteja esa carga o, en su caso, de la autoridad que decretó la carga inscrita.

Es necesario aclarar que la cancelación de la matrícula se produce, conforme al artículo 31 del Reglamento, entre otros casos, por la matriculación en un país extranjero o la enajenación válida a favor de personas que no tengan la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros del Espacio Económico Europeo, salvo que residieran habitualmente o tuvieran un establecimiento permanente en España y fueran a destinar la aeronave a un uso no lucrativo.

3. POSIBLE IMPACTO DE LAS NOTAS MARGINALES DE AFECCIÓN EN LOS CAMBIOS DE ABANDERAMIENTO.

La regulación de la baja en los registros administrativos de buques y aeronaves es muy similar desde el momento en que antes de proceder a aquella, exigen la cancelación de las cargas y gravámenes en el registro jurídico, que es el Bienes Muebles, o el consentimiento del acreedor. En todo caso hay un pequeño matiz entre una y otra regulación: si vemos la Ley de Navegación Marítima, exige que *se hayan cancelado previamente todas las hipotecas y demás cargas y gravámenes inscritos en la Sección de Buques del Registro de Bienes Muebles* mientras que el Reglamento de aeronaves exige que las cargas y gravámenes consten anotadas en el Registro de Matrícula de Aeronaves como se infiere con claridad del siguiente tenor literal: *En el supuesto de existir cargas y gravámenes sobre una aeronave, anotadas en el Registro de Matrícula de Aeronaves, sobre las que no conste su cancelación en el Registro de Bienes Muebles, ...* Además, la legislación marítima exige que el consentimiento prestado por el acreedor conste en el Registro de Bienes Muebles, mientras que la aérea, bastaría que se presentara ante la autoridad administrativa.

En cualquier caso, la pregunta que hemos de plantearnos en este momento es si la existencia de una nota marginal de afección fiscal en la hoja abierta a un buque o una aeronave en el Registro de Bienes Muebles es obstáculo para baja en los registros administrativos y, en el caso de que así fuera, qué consecuencias lleva consigo.

Si se considerase la nota de afección como *carga* en sentido estricto a los efectos de la legislación marítima y de aeronaves que hemos visto, su existencia impediría la baja en los registros administrativos, lo que de alguna manera limitaría la libre disponibilidad de los bienes en el caso de buques, pero desde luego, si la nota se hubiera hecho constar en el Registro de Matrícula impediría la enajenación a extranjeros no comunitarios de las aeronaves, consecuencia que, con toda seguridad excede de la naturaleza y propósito de la nota marginal, y probablemente de la intención de sus creadores y de las normas que la implantaron. La nota de afección no puede ser una limitación o una prohibición de disponer colateral porque no está pensada para eso y porque bordearía peligrosamente, en el mejor de los casos, el principio constitucional consagrado en el artículo 33 de la Constitución.

Como dice la DGRN la nota de afección no determina prioridad, ni tiene un contenido económico exacto que sea compatible con el principio de determinación hipotecario, que rige todo el sistema de cargas en los registros jurídicos, pero sobre todo no puede considerarse como tal porque su existencia, o mejor dicho, su subsistencia, no depende de la voluntad del ciudadano afectado sino de la diligencia en su actuación de la administración beneficiaria. En el caso de hipotecas y otras cargas, como las anotaciones preventivas de embargos, su cancelación está en la mano del interesado, que puede pagar la deuda garantizada con aquellas, en las que además, está determinada en su cuantía; en el caso de las notas marginales de afección fiscal no es posible. Es prácticamente impensable obtener la autorización de la administración beneficiaria para su cancelación, o acelerar los trámites de un procedimiento tributario de comprobación y solamente tiene, como único recurso, esperar pacientemente cinco años para poder solicitar su cancelación por caducidad. Cancelar la nota de afección de forma anticipada a su caducidad ni siquiera depende de la voluntad del adquirente perjudicado por ella en el caso que hubiera habido varias transmisiones sucesivas, donde los anteriores adquirentes, previos al actual, no tienen ningún incentivo para cancelar anticipadamente la nota, ni hacer constar en el Registro la firmeza de la liquidación.

Cuando la nota de afección no impide ni limita las sucesivas transmisiones, como ocurre normalmente con los inmuebles, no existe excesivo problema porque es muy difícil que una operación inmobiliaria se malogre por una nota de afección; pero si produce una imposibilidad de enajenación del bien, como puede ocurrir con buques y aeronaves, es algo muy diferente; produce un efecto que, como se dice anteriormente, bordea el artículo 33 de la Constitución.

4. CONCLUSIONES.

- a) La nota de afección fiscal tiene por objeto enervar la buena fe del tercer adquirente de un bien o derecho.
- b) Sobre base de lo anterior, debe permitir derivar la responsabilidad subsidiaria del pago de la diferencia potencialmente existente entre las cantidades pagadas en la autoliquidación y las resultantes de la comprobación administrativa, aunque el bien o derecho haya sido transmitido. En todo caso, el primer deudor tributario, que adquirió el bien, sigue siendo el primer responsable personal.
- c) La nota marginal de afección fiscal no tiene cuantía determinada, ni genera prioridad en el cobro, porque ésta derivará de la anotación preventiva tomada en el procedimiento de derivación de responsabilidad correspondiente.
- d) La nota de afección fiscal no tiene el carácter de *carga* en sentido estricto.
- e) En ningún caso la nota marginal de afección tiene entre sus propósitos ser una limitación a la libre transmisibilidad de los bienes o derechos.
- f) La consideración de la nota marginal como *carga* a los efectos de la normativa marítima y aérea determina una limitación a la propiedad privada de carácter colateral y no prevista por las normas que regulan la nota marginal de afección.

CALIFICACIÓN REGISTRAL. El Registrador puede consultar el Registro Público concursal y basar en él su calificación negativa (**Sentencia de 3 de Marzo de 2026 del Juzgado de Primera Instancia nº 24 de Barcelona**)

Hechos: Se presenta en el Registro una escritura de elevación a público de contrato de compraventa de un inmueble.

El Registrador emitió nota de calificación negativa basada en que uno de los otorgantes de la escritura (tras consulta al Registro Público Concursal) estaba declarado en concurso en procedimiento concursal habiendo sido suspendidas sus facultades de administración y disposición.

El Notario recurre judicialmente dicha calificación, considerando que la misma no se ajusta a derecho, pues de la nota simple incorporada a la escritura de compraventa resulta que la finca se encontraba libre de cargas y gravámenes, y no existía ningún documento pendiente de despacho. Sostiene que el Registro público concursal tiene un valor meramente informativo y es considerado un registro administrativo, carente del principio de legitimación que sí es aplicable al Registro de la propiedad, y que dados los términos del art. 18 LH, la calificación no puede basarse en otros registros, como el concursal.

El Registrador demandado se opuso a la impugnación efectuada, considerando que a fecha de la venta los vendedores debían conocer la situación concursal, al haberse declarado el concurso con anterioridad, y en todo caso el Notario demandante no tomó la precaución de consultar el Registro público concursal, que es de acceso universal y gratuito, previamente a autorizar la elevación a público del contrato. Y que varias resoluciones DGSJFP (entre otras, la R. 14-2-2020) avalan su actuación y la obligación del Registrador de consultar el Registro concursal con carácter previo a la calificación, lo que respondería a la prevalencia del interés general que representa el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley concursal frente al interés particular de las partes en el contrato de compraventa. En definitiva, que el Registrador no puede permitir el acceso al Registro de una escritura otorgada por quien tenía prohibida la disposición de sus bienes en virtud de auto de declaración de concurso, dejando a salvo las acciones que en su caso puedan corresponder al comprador de buena fe que se haya podido ver perjudicado.

La sentencia desestima la demanda en su integridad, confirmado la corrección de la calificación negativa efectuada por el Registrador demandado.

En tal sentido, tras reseñar las diversas resoluciones DGSJFP que avalan la actuación de los Registradores en estos casos (R. 14-2-2020, 26 de octubre de 2018, 16 de diciembre de 2024), así como las STS 315/2019 de 4 de Junio, 454/2013, de 28 de junio, y 674/2013,

de 13 de noviembre, concluye indicando que **comparte los argumentos esgrimidos por la DG y por el Registrador en su contestación:**

El Notario demandante efectúa una **interpretación excesivamente rigurosa del art. 18.1 LH**, cuya redacción en este punto data de la fecha de publicación de la Ley Hipotecaria en 1946, cuya realidad era muy distinta a la actual. Es cierto que la literalidad de la norma hace referencia a que la calificación del Registrador de las escrituras públicas debe realizarse "por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro", pero la interpretación sistemática del ordenamiento jurídico nos lleva a concluir que efectivamente debe realizarse esa consulta como mecanismo que asegura la coherencia del sistema, que desaparecería si el Registrador ignora el contenido de un registro de acceso público como es el Registro concursal (gestionado por el Colegio de Registradores). Los efectos del auto de la declaración de concurso son inmediatos, teniendo fuerza ejecutiva, aunque no sea firme (art. 32 TRLC), sin que estén condicionados en cuanto a su eficacia a que se haga constar la declaración de concurso en cada uno de los inmuebles de los que el concursado sea titular.

La Ley Concursal establece en su art. 37.1 la **anotación primero e inscripción posterior, una vez el auto de concurso devenga firme, de la declaración de concurso** en los registros públicos relativos a bienes y derechos de los que sea titular el concursado. En el presente caso **no constaba la declaración de concurso inscrita en el Registro de la Propiedad respecto de la parte del inmueble propiedad del concursado**, por lo que el notario demandante considera que no podía valorarse la situación concursal de uno de los vendedores en la calificación. Sin embargo, como aprecia la DG en la resolución citada anteriormente, no es práctica habitual que se realicen tales inscripciones en el Registro de la propiedad, en contra de lo que sería deseable, y, ante la publicidad de acceso que ofrece el Registro concursal (art. 560 TRLC), resulta razonable su consulta por el Registrador, aun cuando tenga un valor informativo.

De la normativa concursal (arts. 105 y siguientes) resulta que **la declaración de concurso afecta a las facultades de administración y disposición del concursado sobre la masa activa**, bien por someterlas a la intervención de la administración concursal (en caso de concurso voluntario) o bien por suspenderse su ejercicio (en caso de concurso necesario), salvo que el juez acuerde de forma motivada la suspensión en caso de concurso voluntario o la mera intervención en caso de concurso necesario. **Los actos que infrinjan tales limitaciones son anulables, de modo que resultando sencilla la consulta del Registro público concursal y partiendo de la colaboración entre administraciones, es deber del Registrador evitar que actos de esta naturaleza accedan al Registro y gocen de la protección que le brinda.**

Comentario: Es obvio que la interpretación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a los medios de los que dispone el Registrador al calificar ha de hacerse teniendo en cuenta la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicado (art. 3 CC). Y esa realidad es abrumadora, teniendo en cuenta los avances tecnológicos e informáticos que se han

producido y de los que hace eco no ya solo la jurisprudencia, sino el propio legislador (art. 222-10 LH- posibilidad de consulta al FLEI-, art. 4 LRJPAC –utilización de medios telemáticos para la obtención de documentación o certificados-, apartado 5 del art. 415 TRLC -consulta al Registro público concursal-)

Es ilustrativa la **R. 16 de diciembre de 2024** que recuerda que el registrador en el ejercicio de su función calificador sobre la legalidad, puede tener en cuenta **los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente**, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los Interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral. Y así, se ha admitido la posibilidad de que el registrador de la Propiedad, en el ejercicio de sus funciones, pueda consultar de oficio el **Registro Mercantil** (R. 16 de febrero de 2012), pudiendo incluso consultar de oficio en algún caso el **Registro General de Actos de Última Voluntad** para aclarar una determinada cuestión (R. 1 de junio de 2013), o calificar la declaración de concurso por consulta al Registro Mercantil o al **Registro Público Concursal** (R. 1 y 11 de Julio y 6 de septiembre de 2013).

En relación con el Registro público concursal, existe ya una doctrina consolidada de la DGSJFP que obliga al Registrador de la propiedad a efectuar la consulta en el Registro público concursal previamente a efectuar su calificación, como así lo hizo el Registrador demandado

En efecto, ya la **R. 14-2-2020** avaló la actuación de la Registradora que, previamente a la inscripción, comprobó la situación de la sociedad titular de la finca y verificó que estaba declarada en concurso, lo que supone el cumplimiento estricto de sus obligaciones porque la publicación de la declaración concursal obliga a todas las administraciones públicas.

La finalidad de dicha consulta es no solo depurar datos confusos sino también asegurarse, a la vista de la documentación presentada, de la legalidad de los asientos cuya inscripción se pide, máxime si como en este caso, en el Registro de la Propiedad no constaba reflejada la situación concursal de la sociedad.

Ha de tenerse en cuenta que el reflejo en el Registro de la Propiedad de la situación de concurso no implica una carga o gravamen de la finca, sino una situación subjetiva de su titular que afecta a la libre disposición de sus bienes, cuya publicidad registral evita el acceso al Registro de actos anulables o claudicantes y evita igualmente la aparición de un tercero hipotecario protegido. Ahora bien, **la anotación o inscripción registral del concurso no tiene carácter constitutivo**, pues los efectos del concurso se producen desde el mismo momento en que se dicta el auto que lo declara (art. 21.2 de la Ley Concursal). Por ello, **no es preciso que conste en el folio de la finca** la situación subjetiva de su titular para que el registrador deba suspender o denegar la inscripción de los títulos correspondientes cuando tiene conocimiento de tal situación.

En el mismo sentido, la **R. 26 de octubre de 2018** señala que la coherencia y la funcionalidad del sistema legal exige que los registradores de la propiedad, en el momento de calificar la capacidad de las partes, comprueben mediante la consulta del Registro Público Concursal si alguna de ellas tiene limitadas o suspendidas las facultades de

administración y de disposición sobre los bienes y derechos que integran el patrimonio propio (R. 16 de diciembre de 2012, 14 de diciembre de 2016 y 16 de enero de 2017)

JURISPRUDENCIA: BOLETÍN COLEGIAL MARZO 2026

Selección de sentencias de febrero 2026 publicadas en CENDOJ en marzo 2026.

TRIBUNAL SUPREMO SALA 1ª**La doctrina jurisprudencial sobre la indivisibilidad en el ejercicio de la acción de división de la cosa común.**

De acuerdo con la doctrina jurisprudencial, el objetivo natural de la acción de división de la cosa común es la cesación completa del estado de indivisión, lo que impide, salvo pacto entre los interesados (única excepción a la exigencia de que la acción de división extinga por completo el condominio), las situaciones de división parcial o la creación de nuevos condominios. Si no es posible la división material, debe acudir a la división económica mediante la venta y el reparto del precio en proporción a las cuotas de participación. Esta división económica parte del carácter no divisible del bien y recuerda la Sala cuatro modalidades de indivisibilidad: la puramente física o material, la inservibilidad, el desmerecimiento y la indivisibilidad jurídica, *“que luego se reconducen a una idea más simple: la división, para el Código civil, no significa solamente división material, sino que comprende también la división en sentido jurídico, y precisamente por ello la indivisibilidad puede resultar no solo de la imposibilidad física, sino también de que la cosa, en caso de división material (i) resulte inservible para el uso a que se la destina, (ii) sufra una anormal pérdida de valor, o (iii) exija la realización de gastos considerables para consumir la división física”*.

En el supuesto de hecho examinado por la [sentencia del Tribunal Supremo 164/2026, de 4 de febrero](#), se ejercita la acción de extinción del dominio de la cosa común con fundamento en los arts. 400, 404 y 406 del Código Civil ante la indivisibilidad del inmueble litigioso (solar en el que está construida una nave de tres plantas que no son susceptibles de aprovechamiento independiente y que se han dedicado como destino unitario al desarrollo de una industria textil) solicitándose la extinción del condominio, previo ofrecimiento a cualquiera de las partes para que pudiera adquirirlo por el valor de tasación, mediante su venta en pública subasta.

El Tribunal Supremo, en contra de la **segunda instancia, falla** asumiendo la **primera instancia**: el inmueble titularidad de ocho comuneros no es divisible por el hecho de que pueda dividirse en dos partes cuando son ocho los cotitulares interesados en la división; *“la divisibilidad de una comunidad no está en función del interés y apreciación subjetiva de una parte, que no puede pretender un criterio de divisibilidad que no conste de respuesta de igualdad objetiva a las respectivas cuotas”*. Es decir, el inmueble solo podría considerarse divisible si materialmente pudiera fraccionarse en ocho porciones (en la división material ordinaria), sin desmerecimiento ni pérdida de valor, o si fuera posible constituir un régimen de propiedad horizontal con ocho elementos privativos (en el sistema específico de división del art. 401.II CC), opciones ambas que han quedado completamente descartadas en los dos informes periciales”.

El hecho de que en los dos grupos de comuneros que establece la Audiencia existan vínculos de parentesco, por proceder cada uno de esos grupos de uno u otro de los dos copropietarios originales del inmueble, no obsta en nada el sentido del fallo y, además es contrario, dice la Sala, al carácter imperativo de la acción de división de la cosa común (acción incondicional, indiscutible por los demás comuneros) calificar el bien como divisible solo por el hecho de que sea materialmente posible un régimen de propiedad horizontal con dos elementos privativos y por la circunstancia de que los ocho comuneros pueden agruparse en dos ramas familiares.

Arras penitenciales: la voluntad inequívoca del vendedor de no querer cumplir los trámites registrales para llevar a buen fin la venta, es desistimiento.

[La STS 178/2026, 9 de febrero](#), estima el recurso de casación interpuesto por el comprador, pues no es preciso que el vendedor que no está dispuesto a cumplir declare expresamente que desiste del contrato; basta su voluntad inequívoca de no cumplir. Por tanto, cuando el comprador resuelve por incumplimiento del vendedor tiene derecho a recibir duplicadas las arras.

En el supuesto de hecho el comprador del inmueble entregó en concepto de arras penitenciales 10.000 euros; en el documento privado de compraventa se estableció para otorgar la escritura pública un plazo que estaba vinculado a la finalización de los trámites legales que supuestamente se estaban realizando por el vendedor “*para poder llevar a buen fin la venta del inmueble*” (relacionados en buena medida con su titularidad registral); el vendedor incumplió el contrato, pues mostró una pasividad absoluta tras la firma del contrato y no realizó los trámites legales que decía se estaban realizando y se encontraban pendientes para llevar a cabo el otorgamiento de escritura pública de compraventa.

Casa la sentencia de apelación por no ajustarse a la doctrina de la Sala en relación con los artículos 1453 y 1124.2 CC. De la sentencia en **segunda instancia**, lo que resulta era que si el vendedor comunica expresamente que se aparta del contrato tendría que devolver las arras duplicadas (art. 1454 CC) y, si no dice nada y se limita a incumplir el contrato, hasta el punto de obligar a la judicialización del conflicto, la consecuencia sería menos lesiva, porque solo tendría que devolver la cantidad entregada a cuenta.

“Es cierto que no deben confundirse la facultad de desistimiento y la de resolver por incumplimiento. Las arras penitenciales permiten de manera lícita desistir del contrato, sin necesidad de invocar ninguna causa. Ahora bien, cuando el vendedor no desiste expresamente del contrato pero, de hecho, por las circunstancias, su comportamiento puede considerarse equivalente a un desistimiento, pues revela la voluntad de apartarse del contrato y mantiene una conducta que indica que no tiene intención de cumplirlo, el comprador que resuelve por incumplimiento tiene derecho a recibir las arras duplicadas”.

Pérdida de la capacidad del poderdante cuando se hace uso del poder

La cuestión jurídica que se suscita en el recurso de casación resuelto por la [sentencia 176/2026, de 9 de febrero](#), versa sobre la eficacia de la compraventa de una acción de una sociedad anónima que pertenecía al poderdante y a favor de la apoderada (autocontratación) en un caso en el que ha quedado acreditado que el vendedor era capaz en el momento del otorgamiento del poder general, pero carecía de capacidad de querer y entender en el momento de la celebración de la compraventa.

En la redacción dada por la Ley 41/2003 (redacción que estuvo en vigor hasta la modificación del precepto por la Ley 8/2021, de 2 de junio, y, por tanto, en vigor cuando se otorgó en el año 2010 el poder litigioso), el art. 1732 mantuvo literalmente la regla general de extinción del mandato (poder) por la incapacitación del mandante, pero también se contempló expresamente la subsistencia del poder que se hubiera dado para el caso de incapacitación del mandante. En el caso enjuiciado, el poder se otorgó en cumplimiento de la normativa mercantil y con la finalidad de que una hija pudiera representar a su padre en las Juntas Generales donde éste tenía la condición de socio o accionista, y en otros órganos de administración de las diversas sociedades en las que ostentaba cargos societarios, sin que ni el poder contemplara, a pesar del inicio del deterioro cognitivo del poderdante (ni la recurrente haya acreditado) que se otorgó para que desplegara efectos a partir de la pérdida de capacidad del poderdante o para que subsistiera aunque el poderdante perdiera su capacidad. La compraventa se declara ineficaz por la Audiencia y la Sala desestima el recurso de casación.

Extinción o subsistencia del poder otorgado mancomunadamente en caso de fallecimiento de uno de los poderdantes

En el caso enjuiciado por la [sentencia del Tribunal Supremo 245/2026, de 17 de febrero](#), nos encontramos ante un mandato representativo, que incluye tanto la obligación de gestionar con arreglo a lo pactado (relación interna) como la autorización o legitimación del mandatario/apoderado para actuar frente a terceros (relación externa). El mandatario, tras el fallecimiento de uno de los poderdantes, vende el bien a un tercero.

El fallecimiento del mandante, extingue el mandado y el art. 1738 CC ordena que “lo hecho por el mandatario, ignorando la muerte del mandante u otra cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato, es válido y surtirá todos sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con él de buena fe”. *Con relación a este último precepto y la controversia doctrinal sobre si condiciona la validez del negocio jurídico a un único requisito (buena fe del tercero) o, por el contrario, exige la buena fe tanto del mandatario (ignorancia de la causa de cese del mandato) como del tercero, o, desde otra perspectiva, a la primacía de la seguridad del tráfico (doctrina de la apariencia) o de la seguridad jurídica, la jurisprudencia más reciente se ha inclinado por esta última interpretación.* La concurrencia de ambas condiciones es necesaria para que el contrato sea válido.

La **cuestión jurídica** que se plantea consiste en la pregunta, ¿la doctrina expuesta es también aplicable cuando el mandato o poder se han otorgado por dos o más personas, esto es, si el fallecimiento de cualquiera de los mandantes o poderdantes determina la extinción del contrato o poder en su conjunto, o solo respecto del fallecido, de forma que puede subsistir entre el o los demás mandantes o poderdantes y el mandatario o apoderado?. A juicio de la sala, la respuesta no puede ser unívoca, sino que dependerá de las concretas circunstancias concurrentes en cada caso, y, en particular, de la naturaleza, contenido y objeto del mandato y de la voluntad manifestada expresa o tácitamente por las partes.

En el caso enjuiciado, teniendo en cuenta que se trataba de un mandato conjunto otorgado por los dos cónyuges en cuanto cotitulares de la sociedad de gananciales y que tenía por objeto un acto de disposición sobre una finca ganancial, debía entenderse estrictamente sujeto a al 1732 CC, que determinaba su extinción al fallecimiento de cualquiera de los mandantes. El fallecimiento de uno de los poderdantes, determinó la disolución de la sociedad de gananciales titular de la finca objeto del mandato, la cual, a partir de ese instante, pasó a formar parte de la comunidad postganancial formada por el otro poderdante y los herederos del causante y “*el poder de representación resultó forzosamente afectado, al carecer*” la poderdante superviviente “*de legitimación para decidir por sí el destino de la finca, en cuanto que no era titular como tal del bien sino de una cuota parte de la comunidad postganancial (de hecho, en la liquidación podía no habersele adjudicado)*”. Cuestión distinta es que, con posterioridad, los herederos renunciasen a la herencia y, habiendo quedado ineficaz el testamento en cuanto a la institución de herederos, la poderdante superviviente instase la declaración de herederos ab intestato, siendo designada única heredera de su esposo por acta de notoriedad y, cuatro años después, en virtud de la repetida escritura de aceptación y adjudicación de herencia, previa liquidación de la sociedad de gananciales, adquiriese la plena propiedad de la finca. Pero ello no hace revivir un poder que, otorgado en 1981, quedó extinguido al fallecimiento del causante en 1997”

Desestima la Sala el motivo relativo a la infracción del 1727 CC. Este precepto no se aplica al caso ya que no estamos ante un supuesto de extralimitación por parte del mandatario del contenido y límites del mandato, sino ante una actuación del mandatario que, aunque incluida en el ámbito del encargo realizado en el poder, se materializó cuando dicho poder ya se había extinguido y, por ende, ya no existía. En el caso de que fuera aplicable, tampoco estamos ante una ratificación tácita del mandato por del poderdante superviviente porque no se ha acreditado ningún provecho indiciario a favor de la poderdante, que no recibió el precio de la venta del bien.

Doctrina jurisprudencial sobre la mayor flexibilidad de las alteraciones de la fachada que afectan a los locales comerciales.

En sentencia 275/2026, 20 febrero, el TS aplica al caso enjuiciado la doctrina de la mayor flexibilidad de las alteraciones en la fachada de locales comerciales.

Esta doctrina parte de la situación arquitectónica más rígida de la fachada correspondiente a los pisos respecto de la correspondiente a las plantas bajas. Existe una mayor flexibilidad, *tanto en su inicial construcción y acabado, como en cualquier cambio de su configuración o aspecto externo que se lleve a cabo para adecuar el local a la actividad, para facilitar el conocimiento de su existencia o para publicitar y hacer atractiva esa actividad para los clientes*. La doctrina de la flexibilización de las exigencias aplicables a los locales comerciales obliga en todo caso a respetar los límites derivados de la aplicación del art. 7.1 LPH

No estamos en el presente supuesto de hecho ante una alteración de la fachada de las que típicamente han justificado la doctrina flexibilizadora de esta Sala (alargamiento de ventanas, colocación de elementos de ornato o de publicidad...), sino ante la demolición de los elementos de cierre que forman parte de la configuración o fábrica del edificio para agrupar dos locales privativos del mismo con elementos de otras comunidades de propietarios diferentes, sin que exista para ello autorización de la comunidad ni previsión específica en los estatutos. Estamos, por tanto, ante una alteración de la configuración general del edificio.

Aplica la doctrina de la sentencia 27/2026, de 15 de enero (de la que ya se os informó) en un litigio en el que la cuestión controvertida era la interpretación de los arts. 10.3.b) y 7.1 LPH ante la agregación de dos departamentos, pertenecientes a comunidades de propietarios diferentes, mediante la demolición del muro medianero, convirtiendo una oficina en vivienda. Al igual que en aquel supuesto y por identidad de razón siendo la consecuencia la misma, sí se modifica el título constitutivo en el presente relativo a la agrupación de locales de diferentes comunidades de propietarios.

Situaciones de precario en la comunidad postganancial

El Tribunal Supremo, en sentencia 272/2026, de 20 de febrero, **sienta que** el cotitular de la comunidad postganancial que tiene el uso de una vivienda en virtud de un acuerdo tácito y mantenido en el tiempo con la otra cotitular está legitimado para ejercitar la acción de desahucio por precario frente a un tercero (en este caso, la hija demandada),

Con relación a las situaciones de precario en las comunidades hereditarias y otras comunidades de bienes (en el caso, de gananciales disueltas y no liquidadas) la jurisprudencia ha admitido la facultad legal de cada coheredero de servirse de las cosas comunes, pero también ha precisado que la utilización de la finca por uno solo de los partícipes en la comunidad de modo que excluya el uso de los demás, es ilegítimo y puede justificar el ejercicio de la acción de desahucio por precario por los demás partícipes.

Aunque la titularidad de la vivienda corresponde a la sociedad de gananciales pendiente de liquidación, **en el supuesto enjuiciado**, ambos excónyuges se han repartido la posesión de las dos viviendas gananciales, de forma que cada uno tiene el uso exclusivo de una de ellas, sin interferencias o perturbaciones por parte del otro cotitular. Esto es, el uso de la vivienda controvertida no es una decisión impuesta sino adoptada voluntariamente: se mantuvo tras el procedimiento y sentencia de divorcio, y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido entre la separación de hecho y la interposición de la demanda (cuatro años), sin que por ninguno de ellos se haya planteado reclamación alguna tendente a poner fin o a modificar en cualquier sentido dicha situación fáctica. Se trata de un acuerdo tácito mantenido en el tiempo. Sí está legitimado el titular del uso para ejercitar la acción de desahucio por precario frente al tercero, esto es, la hija del matrimonio.

La Sala aclara que es **abuso de derecho** por parte de la cotitular que, repartida la posesión de las viviendas, ceda gratuitamente a un tercero (la hija) el supuesto uso que pudiera corresponderle. *En otras palabras, con la cesión de una posesión que no se tiene, porque ya ha aceptado que corresponde al otro excónyuge, se impone al mismo una coposesión con un tercero, contraria a la situación asumida y en su perjuicio, lo que resulta contrario a las exigencias de la buena fe ex art. 7 CC.*

El retracto de crédito litigioso en caso de transmisión de carteras de créditos hipotecarios

La [sentencia 276/2026, de 23 de febrero](#) aplica la doctrina jurisprudencial sobre la interpretación de los arts. 1532 y 1535 CC, en su aplicación a las transmisiones de carteras de créditos.

Del llamado retracto de crédito litigioso quedan excluidos los supuestos de cesión en globo o alzada a que se refiere el art. 1532 CC. **Se estima el recurso de casación** interpuesto por el cesionario que adquirió tres carteras de créditos y, como parte de una de ellas, el crédito hipotecario del deudor que pretende el ejercicio del retracto.

Aunque, como regla general, no se desglosó el valor asignado a cada crédito, sí se acordó, a efectos meramente *inter partes*, la asignación de un valor exclusivamente a los créditos con garantía real operativa, y, ciertamente, el crédito concedido en su día al deudor. *En el testimonio notarial del anexo II, de la escritura de cesión, se hizo constar que ello respondía a la finalidad de subrogar al cesionario en las distintas situaciones procesales de cada uno de los procedimientos judiciales existentes y acreditar ante los diferentes Juzgados las cesiones efectuadas. El art. 11 de la Ley Hipotecaria señala que, para la inscripción de los contratos en que haya mediado precio, se hará constar el que resulte del título, lo que explica que la asignación de un valor a esos concretos créditos tuviera por finalidad adicional la evitación de calificaciones registrales negativas. Esta circunstancia no impide que el resto de los créditos que integraban las otras dos subcarteras carecieran de un concreto valor asignado ni, en consecuencia, la calificación del precio del negocio jurídico como un precio unitario y global.*

EXONERACIÓN DEL PASIVO INSATISFECHO: flexibilización de la accesoriedad de la hipoteca otorgada por tercero.

El Tribunal Supremo, Sala 1ª, en [Sentencia 321/2026, de 26 de febrero](#) reitera (**NOTA**) la matización del principio de accesoriedad de la hipoteca prestada por tercero en el concurso del deudor principal.

Tras la exoneración del pasivo del deudor principal de un préstamo que estaba garantizado con una hipoteca constituida por terceros, estos no tienen derecho a pedir la cancelación de la hipoteca aduciendo el principio de accesoriedad de la garantía. *“Del mismo modo que el principio de la accesoriedad de la fianza respecto de la deuda garantizada, prevista en el art. 1826 CC, ha sido matizada en caso de concurso de acreedores del deudor principal, también debe serlo el alcance de la accesoriedad que se atribuye a la hipoteca respecto de la deuda garantizada cuando la hipoteca se haya prestado por un tercero. Así lo entendió la sala respecto de los efectos del convenio, en caso de quitas y esperas que afectaban a un crédito garantizado por un tercero con una hipoteca o con una prenda cuando regía el art. 135 LC ... Y así lo hemos entendido también en relación con el alcance de los efectos de la exoneración de deudas alcanzada al amparo del art. 178 bis LC respecto de la garantía hipotecaria prestada por un tercero, en la reciente sentencia 1784/2025, de 4 de diciembre”.* Apunta la Sala que hubiera tenido sentido extender esta jurisprudencia a los efectos de un acuerdo extrajudicial de pagos acordado al amparo de los arts. 236- 238 bis LC.

NOTA. La [sentencia 1784/2025](#), de 4 de diciembre, de acuerdo con el art. 178 bis 5 ordinal 1.º LC, aplicable al caso *ratione temporis*, señala que la exoneración del crédito ordinario garantizado con hipoteca de un tercero no extingue la garantía hipotecaria. **Estima el recurso de casación del concursado persona física extendiendo el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho al crédito ordinario sin que por ello se extinga al hipoteca de tercero.** De esta sentencia se os informó en mail del 19/12/2025.

La gravedad y sustancialidad del incumplimiento como presupuesto de la resolución del contrato de préstamo hipotecario.

El Tribunal Supremo, en sentencia nº [331/2026, de 2 de marzo](#), señala que la nulidad por abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado no afecta a la acción de resolución por incumplimiento ex art. 1124 CC, porque esta última opera con independencia de la inexistencia de cláusula de vencimiento anticipado, que se tiene por no pactada.

En el presente supuesto de hecho, adeudadas 12 cuotas del préstamo a la fecha de la demanda, el incumplimiento contractual de los demandados reúne los requisitos de grave y esencial a los efectos resolutorios del contrato suscrito, lo que determina la desestimación del motivo del recurso de casación interpuesto relativo a la infracción del 1124 CC.

El TS para entender que concurre un incumplimiento con las características de grave y esencial y, por tanto, resolutorio, tiene en cuenta el requisito de las cuotas pendientes de pago o de su importe al tiempo de interposición de la demanda, con independencia de las adeudadas en el momento en que se dio por anticipadamente vencido el préstamo (en virtud de una cláusula declarada nula como ocurre en el presente caso) ; y, en segundo lugar, como parámetro razonable de ponderación, los requisitos exigidos por el art. 24 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo LCCI aun cuando no sea aplicable por razones temporales (disposición transitoria primera. 4 y disposición final decimosexta).

Sociedad de gananciales disuelta y no liquidada.

En el presente supuesto de hecho, examinado por la [sentencia 350/2026, de 4 de marzo](#), en el procedimiento de liquidación de una sociedad de gananciales, se incluyeron en su activo, deudas privativas de un excónyuge posteriores a la disolución que habían dado lugar a tres anotaciones de embargo a favor de la TGSS sobre bien ganancial, en procedimiento de apremio dirigido exclusivamente contra el deudor.

Parte la Sala de la inaplicabilidad del artículo 1373 CC (norma típica durante el funcionamiento o vigente la sociedad de gananciales) y de la naturaleza de la comunidad postmatrimonial cuyo régimen jurídico se aleja del de la sociedad de gananciales y se acerca al de la comunidad hereditaria. Ostentando los cónyuges una cuota abstracta sobre el patrimonio común, señala que las deudas propias del recurrente contraídas después de la disolución de la sociedad de gananciales debían regirse por el art. 144.4 RH y que *“ante un supuesto tan anómalo y excepcional, el tratamiento jurídico adecuado de los embargos trabados sobre un bien común por deudas completamente ajenas a la gestión de los bienes comunes o de la sociedad postganancial no puede sustentar un efectivo derecho de crédito de la sociedad de gananciales frente al exconsorte deudor. La solución que el ordenamiento jurídico prevé para tales casos pasa por el planteamiento por la exesposa de una tercería de dominio, pues es este el medio adecuado para levantar los embargos y limitarlos a la cuota abstracta que corresponda al cónyuge deudor, de modo que podrán hacerse luego efectivos sobre los bienes concretos que se le adjudiquen cuando se lleve a cabo la liquidación efectiva de la sociedad”*.

Carácter familiar de la vivienda adquirida con préstamo personal por uno de los cónyuges antes de comenzar la sociedad de gananciales

Se debate en el presente supuesto de hecho si para la formación del inventario de la sociedad de gananciales que los cónyuges pretenden liquidar, se ha de incluir como partida del activo o no el porcentaje de precio de una vivienda durante la vigencia del régimen económico matrimonial. El Tribunal Supremo, en [sentencia 377/2026, de 10 de marzo](#), sienta que,

- ✓ **El art. 1357.II CC es aplicable a la vivienda familiar, fuera o no adquirida con este destino;** como señaló la sentencia 450/1996, de 4 de julio, el artículo solo recoge el dato del carácter familiar de la vivienda pudiendo éste ser adquirido posteriormente como lo demuestra el art. 91.2 y 3 RH. . Por tanto, también en los casos en los que la vivienda fue adquirida por uno de los esposos cuando estaba soltero y pasó a destinarse a vivienda familiar con posterioridad, tras celebrar el matrimonio y comenzar la sociedad de gananciales: *“lo relevante es que en esa vivienda tuvo lugar la convivencia familiar de los litigantes, en particular desde la celebración del matrimonio hasta su separación”*.

- ✓ A los efectos de los arts. 1357.II y 1354 CC **la doctrina de la sala equipara las amortizaciones de la hipoteca solicitada para el pago del precio y las cuotas de un préstamo personal con los pagos de una compraventa a plazos.** Tras declarar la Sala que el 1357.II CC es aplicable también en aquellos supuestos en los que la vivienda familiar fue adquirida con anterioridad al comienzo de la sociedad de gananciales y pagado el precio en su totalidad en ese momento, pero mediante el dinero obtenido con un préstamo personal concertado con esa finalidad, siempre que las cuotas se satisfagan con dinero ganancial, rechaza que la Audiencia, en base al 1361 CC, considere que no se desvirtúa la presunción de ganancialidad por el hecho de que durante el matrimonio los pagos se hicieran desde una libreta bancaria que se encontraba a nombre del esposo y de sus padres como cotitulares indistintos; lo que sí puede presumirse es que la presunción de ganancialidad se aplica solo a la tercera parte de los fondos de la libreta.

TRIBUNAL SUPREMO SALA 3ª

.....

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Emplazamiento judicial de terceros (34 LH) en caso de nulidad de licencias administrativas que afectan a inmuebles

La Sala 1ª del Tribunal Constitucional, en [sentencia 8/2026, de 26 de enero](#), publicada en el BOE de hoy, consolida su jurisprudencia sobre el emplazamiento en los procesos judiciales a la vista de los pronunciamientos del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre esta materia ([NOTA](#)).

Estima el amparo por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE), en su vertiente de derecho de acceso a la jurisdicción, al haber sido privados recurrentes (actuales titulares registrales) del derecho a ser oídos en relación con la pretensión por la que se solicitaba la nulidad de las licencias de segregación (de seis parcelas de finca matriz) y de edificación (de seis viviendas unifamiliares) concedidas que afectaban a sus viviendas. Como consecuencia, procede la declaración de nulidad de todas las actuaciones practicadas desde la incoación del procedimiento judicial así como del procedimiento de ejecución de títulos judiciales, con retroacción de las actuaciones al momento en que los demandantes debieron haber sido emplazados personalmente en el procedimiento ordinario para que se proceda a dicho emplazamiento, a fin de que puedan defender sus derechos e intereses legítimos.

En el supuesto de hecho, concedidas las licencias, en diferentes fechas entre diciembre de 2001 y diciembre de 2003 las parcelas junto con dichas licencias de obras fueron vendidas por sus titulares a una mercantil promotora, a la que el Ayuntamiento concedió, licencias de reforma de los proyectos de las viviendas de los anteriores propietarios. Los recurrentes en amparo adquirieron mediante compraventa sus viviendas y las inscribieron en el Registro de la Propiedad en fechas, según certificación del propio registro, entre agosto de 2004 y agosto de 2005. A partir de 2006, previo requerimiento al Ayuntamiento de revisión de oficio de las licencias, se inició proceso judicial que afectaba a las propiedades de los recurrentes contra la desestimación presunta por silencio administrativo del requerimiento efectuado; figuraban como codemandados el Ayuntamiento y la promotora únicamente. Dictada sentencia estimatoria declarando la nulidad de los acuerdos en base a los que se concedieron las licencias y desestimado el recurso de apelación, se inició el procedimiento de ejecución en el que los hoy recurrentes de amparo promovieron incidente de nulidad de actuaciones.

El TC señala que tanto administración actuante, como el órgano judicial, tuvieron la oportunidad mediante una simple consulta al Registro de la Propiedad de conocer si existían interesados con relación a los inmuebles afectados por el proceso. *La protección proporcionada por la fe pública registral que se adquiere al acceder al registro de la propiedad a través de la inscripción de la*

adquisición de un bien inmueble debe extenderse a situaciones como la presente, en las que el derecho del tercer adquirente de buena fe se ve afectado por un proceso judicial al que no fue llamado y, por tanto, en el que no pudo defender su derecho. El propio Tribunal Supremo ha constatado que “es habitual, que se ordene la demolición de una vivienda o edificación, bien por una administración o bien por un órgano judicial contencioso administrativo, sin dar audiencia en ningún momento a su legítimo propietario. Así ocurre generalmente cuando el propietario no coincide con el promotor, titular de la licencia, sino que se trata de un tercer adquirente de buena fe cuya titularidad se corresponde con un momento posterior a la concesión de la licencia y la efectiva construcción de lo autorizado”.

Ante esta habitual configuración de la relación jurídica procesal en casos de impugnación de licencias (limitado el emplazamiento al promotor, como en este caso), se impone que, bien la administración actuante, bien el órgano judicial, deban extremar el rigor en el emplazamiento al proceso judicial a todos los interesados que consten en el expediente administrativo, ex art. 49 LJCA, o cuya identificación pueda conocerse utilizando fuentes de información fácilmente accesibles. **Concluye el TC** diciendo que una **simple consulta al Registro de la Propiedad en el momento de efectuar los emplazamientos hubiera sido suficiente para configurar la relación jurídico procesal correctamente.**

NOTA. STEDH de 14 de junio de 2022, asunto Cruz García c. España, reconoció la vulneración del art. 6.1 CEDH, por privar a la demandante del derecho a la tutela judicial efectiva para impugnar un procedimiento en el que, por haberse acordado una orden de demolición parcial, generaba un impacto directo en la vivienda de su propiedad, sin que existieran indicios de que la demandante tuviera conocimiento extrajudicial del procedimiento en cuestión; es éste uno no de los requisitos de la doctrina constitucional del emplazamiento siempre que ese conocimiento se haya producido en un momento que le permita no solo comparecer, sino ejercer plenamente la defensa de sus derechos y siempre que conste de modo fehaciente, de forma que la no personación y defensa sea imputable a la falta de diligencia exigible en el interesado en un proceso.

Doctrina sobre el control de las cláusulas abusivas

El Pleno del Tribunal Constitucional, [en sentencia pendiente de publicación](#), **aclara la doctrina** de su sentencia 31/2019, que se refirió a la STJUE Banco *Primus*. Señala que **la DT 4ª de la Ley 1/2013** (que habilitó excepcionalmente el control judicial de las cláusulas abusivas hasta la puesta en posesión del inmueble adquirente), **no se aplica** a los procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados tras el 15 de mayo de 2013.

En el caso enjuiciado desestima el amparo del deudor hipotecario solicitado respecto de resoluciones judiciales que rechazaron que se llevara a cabo un control de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado por extemporáneas.

Ley de costas valenciana

El [Pleno del Tribunal Constitucional ha admitido a trámite el recurso de inconstitucionalidad](#) promovido por el Presidente del Gobierno en relación con el artículo 17 (sobre planes especiales de núcleos urbanos de especial valor etnológico que pueden implicar la prohibición de nuevas edificaciones o el aumento de la volumetría de las existentes) y la disposición final primera (sobre modificación de la [Ley 4/1998, de 11 de junio](#), del Patrimonio cultural valenciano), en ambos casos únicamente **en lo que se refiere a los conjuntos de edificaciones residenciales, comerciales o vinculados a actividades económicas tradicionales objeto de la norma impugnada en cuanto incumpla la normativa estatal en materia de costas**, y la disposición adicional cuarta (sobre inventario de terrenos degradados incluidos en el dominio público marítimo terrestre a efectos de solicitar del Estado la modificación del deslinde y su desafectación).

Por posible vulneración de los artículos 132, 149.1.1ª y 149.1.23ª CE, así como lo dispuesto en la disposición adicional undécima de la Ley 21/1988, de Costas (sobre régimen de los bienes culturales sitios en el dominio público marítimo terrestre) ha **suspendido la vigencia y aplicación**

de los citados artículos y disposiciones desde la fecha de interposición del recurso el 26 de febrero de 2026 para las partes del proceso y desde el día en que aparezca publicada la suspensión en el Boletín Oficial del Estado para los terceros., **esto es, desde el 3 de abril.**

Desestimación recurso ccaa madrid contra ley por el derecho a al vivienda

. En el BOE de hoy, se publica la [sentencia 17/2026, de 24 de febrero de 2026.](#)

Tal y como se os informó, 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

Marzo 2026

1. INSTITUCIONAL:

- **Consejo Europeo de primavera: principales resultados en Competitividad y Seguridad y Defensa**

El Consejo Europeo adoptó, el 19 de marzo, sus Conclusiones centradas en la evolución del contexto geopolítico y en el refuerzo de la competitividad, con especial atención a la profundización del mercado único. En este ámbito, respaldó el plan «Una Europa, un mercado» como eje estratégico, cuya implementación deberá producirse a lo largo de 2026 y, en todo caso, antes de finales de 2027. A tal efecto, se identifican como medidas prioritarias:

- el denominado «Régimen 28»;
- la implantación de una declaración electrónica para la prestación de servicios transfronterizos;
- el refuerzo del reconocimiento mutuo de cualificaciones profesionales;
- la aplicación del principio de “once only”, en particular mediante el desarrollo de una Cartera Empresarial Europea;
- el fortalecimiento de los requisitos de seguridad aplicables a la comercialización de productos; y
- la eliminación de la fragmentación normativa en materia de etiquetado y envasado.

En materia de simplificación regulatoria, el Consejo Europeo insta a los colegisladores a adoptar, antes de 2027, la totalidad de los paquetes legislativos pendientes, fijando como hito intermedio la adopción del paquete relativo a la inteligencia artificial antes del mes

de julio. Asimismo, solicita a la Comisión Europea la presentación de nuevas iniciativas de carácter ómnibus, incluyendo la racionalización de los procedimientos de concesión de autorizaciones, así como la aplicación sistemática de los principios de “simplicidad deliberada” y mejora de la calidad normativa.

En el ámbito energético, y atendiendo al contexto actual, se invita a la Comisión a presentar propuestas específicas orientadas a la reducción de los precios a corto plazo y de la volatilidad, así como a reforzar la cooperación con los Estados miembros para la adopción de medidas nacionales temporales y específicas destinadas a mitigar el impacto de los costes de los combustibles en la generación eléctrica. Igualmente, se solicita la presentación, antes de julio, de la propuesta de revisión del Sistema de Comercio de Emisiones de la UE, así como la consecución de un acuerdo sobre el paquete relativo a las redes energéticas europeas.

En materia de industria e innovación, el Consejo Europeo aboga por la elaboración de un mapeo de dependencias en sectores estratégicos, la introducción de una «preferencia europea» específica y proporcionada en ámbitos tecnológicos clave, y la adopción de una futura Ley de Aceleración Industrial antes de 2027. Asimismo, subraya la necesidad de adoptar medidas dirigidas a proteger los sectores estratégicos frente a prácticas de competencia desleal y de desarrollar un paquete integral de soberanía tecnológica.

Por lo que respecta a la inversión, se insta a concluir, antes de finales del presente año, las negociaciones relativas a diversas iniciativas, entre ellas las referidas a la titulización, las pensiones complementarias, la integración y supervisión de los mercados financieros y el euro digital, junto con la introducción de ajustes específicos en el marco prudencial y el avance en la integración del mercado bancario.

En el ámbito digital, el Consejo Europeo destaca la importancia de reforzar la protección de los menores en línea, instando a los Estados miembros a garantizar la aplicación efectiva de la Digital Services Act, a promover el establecimiento de una mayoría de edad digital para el acceso a redes sociales y a prohibir sistemas de inteligencia artificial que permitan la denominada «nudificación».

Finalmente, en materia de seguridad y defensa, el Consejo Europeo reafirma el objetivo de reforzar la preparación de la Unión de cara a 2030, reducir las dependencias estratégicas y abordar carencias críticas. A tal fin, insta a los Estados miembros a poner en marcha, en los próximos meses, proyectos concretos, incluyendo mediante el uso de

instrumentos como SAFE y EDIP, así como a fortalecer la base tecnológica e industrial de la defensa, avanzar en la integración del mercado europeo de defensa y reforzar la protección de las infraestructuras críticas.

[Más información](#)

2. INTELIGENCIA ARTIFICIAL:

• **El Parlamento Europeo protege a los creadores frente a la inteligencia artificial**

El Parlamento Europeo ha dado un paso decisivo para garantizar que los derechos de autor y los creadores humanos no queden relegados ante la expansión de la inteligencia artificial generativa (IA). En su resolución adoptada, los eurodiputados buscan un equilibrio entre la innovación tecnológica y la protección de la creatividad humana.

La medida establece que todos los sistemas de IA que operen en la Unión Europea deberán respetar las normas de derechos de autor, independientemente del país donde se entrenen. Además, se enfatiza la importancia de la transparencia: los desarrolladores deberán informar qué obras protegidas han sido usadas para entrenar sus algoritmos y cómo se ha gestionado el rastreo de contenidos.

Licencias y control para los creadores

Una de las novedades más destacadas es la propuesta de un mercado de licencias que permita a los titulares de derechos autorizar o impedir el uso de sus obras en IA. El Parlamento sugiere incluso la creación de un listado de exclusión gestionado por la Oficina de Propiedad Intelectual de la UE (EUIPO), para que los autores puedan decidir si quieren que su contenido forme parte del entrenamiento de estos sistemas.

En el caso de medios de comunicación y prensa, la resolución subraya la necesidad de compensación justa por la utilización de sus contenidos, defendiendo el pluralismo informativo frente a los grandes proveedores de IA que podrían aprovecharse de su trabajo sin remuneración.

Contenido generado por IA y derechos humanos

El Parlamento aclara que el contenido producido exclusivamente por IA no debe estar protegido por derechos de autor, y llama a reforzar la protección de las personas frente a contenidos manipulados o fraudulentos generados mediante inteligencia artificial.

Los eurodiputados subrayan que el objetivo principal es fomentar la innovación tecnológica sin sacrificar la creatividad humana, la diversidad cultural ni los derechos de los creadores. La resolución marca un paso importante hacia un marco legal europeo que busque la armonía entre el avance de la IA y la protección de los creadores.

Un paso hacia la regulación de la IA en Europa

Con esta decisión, el Parlamento Europeo lanza un mensaje claro: la inteligencia artificial debe servir a la sociedad, no reemplazar a los creadores. La medida llega en un momento en que el debate sobre el uso de obras protegidas para entrenar sistemas de IA generativa se intensifica en todo el mundo, y Europa busca liderar con un enfoque que combine innovación, derechos y transparencia.

[Texto de la Resolución](#)

3. **JUSTICIA:**

- **El Parlamento Europeo impulsa normas más armonizadas de insolvencia para empresas de la UE**

El Parlamento Europeo ha dado un paso clave hacia la integración del mercado único al confirmar un acuerdo para establecer normas más armonizadas de insolvencia para empresas dentro de la Unión Europea. La medida busca reducir las diferencias entre legislaciones nacionales y facilitar la inversión y el comercio transfronterizo.

Actualmente, los procedimientos de insolvencia varían considerablemente entre los Estados miembros, generando incertidumbre jurídica y retrasos en la recuperación de activos. Con la nueva normativa, se pretende garantizar mayor previsibilidad y eficiencia, favoreciendo tanto a las empresas como a los acreedores y a los inversores que operan a nivel europeo.

Principales cambios

- **Acceso a información crítica:** Los administradores concursales podrán acceder de manera más ágil a registros bancarios y otros datos esenciales en todos los Estados miembros, mejorando la localización y protección de activos.

- **Procedimientos pre-pack:** Se introducen procedimientos “pre-pack”, que permiten preparar la venta de empresas antes de abrir formalmente un proceso de insolvencia. Esto acelera la liquidación y preserva el valor de las compañías en dificultades.
- **Mayor transparencia y seguridad jurídica:** La armonización de las reglas proporciona claridad sobre cómo se gestionan los procesos de insolvencia transfronterizos, fortaleciendo la confianza de inversores y socios comerciales europeos.

Un paso hacia el mercado único

El acuerdo provisional alcanzado entre el Parlamento y el Consejo de la UE marca un avance significativo en la armonización mínima de normas nacionales de insolvencia. La medida no solo facilita la integración económica, sino que también ayuda a las empresas a superar dificultades financieras sin comprometer la competitividad ni la estabilidad del mercado.

La normativa será negociada y adoptada formalmente por el Parlamento Europeo y el Consejo antes de su entrada en vigor, consolidando un marco más coherente, seguro y eficiente para la recuperación de empresas en toda la UE.

[Texto de la Resolución](#)

4. MERCADO INTERIOR:

- **La Comisión Europea impulsa «EU Inc.» como nuevo marco societario europeo para reforzar el mercado único: el llamado régimen 28.**

La Comisión Europea ha presentado su propuesta de «EU Inc.», consistente en la creación de un conjunto único de normas societarias a escala de la Unión, el denominado régimen 28. Esta iniciativa adopta la forma de reglamento y establece un marco societario europeo de carácter opcional cuyas principales características y objetivos son:

- Constitución simplificada; permite crear una sociedad en un plazo de 48 horas de forma íntegramente digital, eliminando la exigencia de capital social mínimo y reduciendo los costes asociados.
- Simplificación administrativa; bajo el principio de «once only», de modo que la información se presente una sola vez a través de una interfaz europea interconectada con los registros nacionales.
- Digitalización integral de todos los procedimientos a lo de la vida de la empresa, estableciendo el entorno digital como la opción por defecto.
- Facilitación de la reestructuración y liquidación, mediante el acceso a procedimientos de insolvencia simplificados, diseñados especialmente para beneficiar a las empresas emergentes innovadoras.
- Mejora del acceso a financiación, promoviendo la agilización de la transmisión de acciones y la eliminación, en supuestos específicos, de la obligatoriedad de contar con intermediarios.
- Atracción de talento a través de regímenes de opciones sobre acciones a escala de la Unión permitiendo diferir el tratamiento fiscal hasta que se realicen las ganancias.
- Pleno acceso al mercado único, garantizando la libertad de establecimiento en cualquier Estado miembro y un trato equivalente al de las sociedades nacionales.
- Respeto a la normativa laboral, manteniendo la aplicabilidad de las legislaciones nacionales en materia social y de participación de los trabajadores.
- Flexibilidad societaria, permitiendo la emisión de distintas clases de acciones con derechos diferenciados para adaptar la gobernanza a las necesidades de cada proyecto.
- Estudio para la creación de un registro mercantil central europeo. Se faculta a la comisión para que, de manera unilateral, estudie la creación de un registro mercantil central europeo.

Paralelamente, la Comisión ha adoptado una Comunicación que refuerza el «régimen 28» en áreas como la seguridad jurídica, planteando incluso la creación de órganos jurisdiccionales especializados. También se anuncian medidas para armonizar la tributación de las empresas y mejorar la movilidad laboral.

Actualmente, la propuesta se encuentra en fase de estudio y negociación en el Parlamento Europeo y el Consejo, con la pretensión de alcanzar un acuerdo definitivo a lo largo de 2026. Se prevén dificultades durante la tramitación del expediente por algunas de las propuestas, como la citada de valorar la creación de un registro mercantil

européo, por resultar incongruentes con el acervo europeo basado en la interconexión de los registros mercantiles de los estados miembros.

Propuesta de Reglamento

- **Nuevas normas sobre quiebras bancarias para proteger a contribuyentes y ahorradores.**

El Parlamento europeo ha adoptado recientemente una nueva legislación para ampliar la cobertura de los mecanismos de resolución bancaria, minimizar la repercusión de las quiebras y proteger a los depositantes.

Las nuevas normas extienden a más entidades el ámbito de aplicación de la legislación de la UE sobre quiebra bancaria, lo que redundará en una mejor protección del dinero de los contribuyentes. También facultan a las autoridades para gestionar las bancarrotas de manera más eficaz y armonizar la protección de los depositantes en toda la UE.

Ahorradores más protegidos y mejor acceso a fondos para la liquidación

En los procedimientos de insolvencia o resolución, el sistema de garantía de depósitos (SGD), que financia el sector para proteger los depósitos de hasta 100.000 euros y luego recupera esos fondos como acreedor privilegiado, recibe la máxima prioridad en la jerarquía de reembolso. Los depositantes minoristas y las microempresas y las pequeñas y medianas empresas ocupan el segundo nivel, seguidos de las pequeñas autoridades públicas, como ayuntamientos y administraciones regionales, en el tercer nivel, siempre que ninguno de ellos sea un inversor profesional.

Más allá de la garantía estándar de la UE de 100.000 euros por depositante y banco, también se protegerán determinados depósitos vinculados a transacciones inmobiliarias, entre 500.000 y 2.500.000 euros, según las circunstancias.

Resolución de quiebras de pequeñas entidades

El marco de resolución —utilizado por los gobiernos y los reguladores para reestructurar o liquidar los bancos en graves dificultades de forma segura, protegiendo al mismo tiempo a los depositantes y la estabilidad financiera— también cubrirá a entidades pequeñas y medianas, cuando se considere que ello es de interés público.

Para acceder a fondos externos, los propios inversores y acreedores de un banco en quiebra primero deben absorber pérdidas equivalentes al menos al 8% del total de pasivos y fondos propios del banco (TLOF, en inglés). Un mecanismo puente permite al fondo de garantía ayudar a cumplir este requisito mínimo de reparto de pérdidas del 8 % cuando un banco financiado con depósitos no tiene suficiente capacidad de absorción de pérdidas. Esto debería facilitar una transferencia más fluida del negocio del banco y garantizar su salida ordenada del mercado.

Los eurodiputados insistieron en que se simplifiquen las condiciones para utilizar este mecanismo, a fin de mantenerlo como una opción viable para los bancos más pequeños. Los Estados miembros también podrán permitir que los fondos de garantía de depósitos se utilicen para medidas preventivas o alternativas, ya sea para evitar la quiebra de un banco o para garantizar que los depositantes puedan acceder a sus fondos en caso de insolvencia.

Al mismo tiempo, se refuerza el uso eficaz de los instrumentos financiados por la industria dentro de un marco claro y sólido. También salvaguarda la integridad y la independencia de la gobernanza europea, garantizando la coherencia, la seguridad jurídica y una mayor armonización en toda la unión bancaria.

Antecedentes

El paquete consta de tres expedientes legislativos: la [Directiva sobre reestructuración y resolución bancarias \(DRRB\)](#), el [Reglamento sobre el Mecanismo Único de Resolución \(RMUR\)](#) y la [Directiva sobre sistemas de garantía de depósitos \(DSGD\)](#).

Las nuevas normas entrarán en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea y se aplicarán (con algunas excepciones) a partir de los veinticuatro meses de su entrada en vigor.

5. ENERGIA:

- **El Paquete Energético de la Comisión Europea: Impulso a la inversión en energía limpia**

La Comisión Europea ha presentado el Paquete Energético, una iniciativa que surge del Pacto para una Industria Limpia y del Plan de Acción para una Energía Asequible. Este paquete engloba tres conjuntos de medidas, distribuidos en seis documentos no legislativos, con el objetivo de fomentar la inversión en soluciones de energía limpia, reforzar la resiliencia de los mercados y reducir los precios generales de la energía.

Primer conjunto: Estrategia de Inversión en Energía Limpia

El primer conjunto de medidas está orientado a promover la inversión en energías limpias. Se compone de la Comunicación sobre la Estrategia de Inversión en Energía Limpia, acompañada de un informe sobre la financiación de la eficiencia energética en Europa y dos recomendaciones:

- Una recomendación para impulsar esquemas de financiación innovadores que movilicen inversión privada.
- Otra recomendación con orientaciones prácticas para crear ventanillas únicas de asesoramiento.

La estrategia busca canalizar el capital necesario para financiar la transición ecológica, estimada en 660.000 millones de euros de inversión anual hasta 2030, con un aumento previsto en la década siguiente. La financiación pública actuará como catalizador, aunque la mayor parte de la inversión procederá del capital privado. El Grupo BEI tiene previsto aportar más de 75.000 millones de euros en los próximos tres años.

La Estrategia de Inversión en Energía Limpia se articula en torno a cuatro ejes principales:

- Mejorar el acceso de los operadores de redes a los mercados de capitales mediante un nuevo fondo de infraestructuras estratégicas del BEI.
- Apoyar la concesión de préstamos bancarios.
- Destinar fondos públicos para reducir el riesgo de tecnologías innovadoras, mediante un programa piloto con el BEI de 500 millones de euros para modelos de "eficiencia energética como servicio".
- Crear un Consejo de Inversión para alinear las políticas públicas con las necesidades de los inversores.

Segundo conjunto: Estrategia para Reactores Modulares Pequeños y Avanzados

El segundo paquete de medidas está dedicado a la Estrategia para acelerar el desarrollo y despliegue de Reactores Modulares Pequeños (SMR) y Reactores Modulares Avanzados (AMR) en Europa.

Tercer conjunto: El Paquete Energético para los ciudadanos

El tercer conjunto de medidas, centrado en los ciudadanos, complementa la Estrategia de Inversión en Energía Limpia con el objetivo de favorecer la inversión y desbloquear el potencial del ahorro energético en la Unión Europea.

Este paquete está compuesto por:

- Un informe que analiza la financiación de la eficiencia energética en Europa, subrayando la necesidad de combinar presupuestos públicos con instrumentos financieros.
- Una recomendación dirigida a los Estados miembros y agentes del mercado para desarrollar esquemas de financiación innovadores que movilicen la inversión privada.
- Una recomendación con orientaciones prácticas para la creación de ventanillas únicas de asesoramiento.

[Más información](#)

6. **INDUSTRIA:**

- **La Comisión Europea impulsa la industria europea con la Ley de Aceleración Industrial**

La Comisión Europea ha adoptado hoy una propuesta legislativa ambiciosa para reforzar la fabricación en la Unión Europea y acelerar la transición hacia tecnologías limpias: la Ley de Aceleración Industrial. El objetivo principal es aumentar la demanda de productos hipocarbónicos “Made in EU”, fortalecer la base industrial europea y generar empleo de calidad.

Incentivos para productos europeos y sostenibles

La Ley introduce preferencias en contratación y ayudas públicas para sectores estratégicos como acero, aluminio, cemento, automóviles y tecnologías de cero emisiones netas, incluyendo baterías, energía solar, eólica y nuclear. De esta manera, se busca impulsar la innovación, la inversión y la competitividad en el continente, creando confianza para los inversores y promoviendo el desarrollo de productos industriales limpios.

Condiciones para inversiones extranjeras

Aunque la UE sigue abierta a la inversión extranjera directa, la Ley establece condiciones estrictas para grandes inversiones superiores a 100 millones de euros en sectores estratégicos, cuando un solo país externo controle más del 40 % de la capacidad mundial. Estas inversiones deberán garantizar creación de empleo europeo, transferencia de

tecnología y generación de valor dentro del mercado único, reforzando así la seguridad económica y la resiliencia de la UE.

Simplificación de permisos y agrupaciones industriales

Para acelerar los proyectos de fabricación, la Ley propone un proceso digital único de concesión de permisos, con plazos claros y aprobación tácita en fases intermedias. Además, se crean áreas de aceleración industrial, donde la sinergia entre proyectos y la inversión en infraestructuras energéticas se facilitará, fomentando la colaboración y el desarrollo de competencias en la industria limpia.

Una apuesta estratégica para la economía europea

La iniciativa responde al informe Draghi y al Pacto por una Industria Limpia, con el objetivo de aumentar la participación de la industria manufacturera en el PIB de la UE del 14,3 % actual al 20 % en 2035. La Comisión Europea busca así fortalecer la independencia tecnológica, fomentar la creación de valor local y garantizar que la transición industrial hacia bajas emisiones sea también una oportunidad de crecimiento económico y empleo.

La Ley de Aceleración Industrial será ahora negociada por el Parlamento Europeo y el Consejo de la Unión Europea antes de su adopción definitiva, marcando un paso clave para consolidar la competitividad y sostenibilidad de la industria europea en el contexto global.

[Propuesta de Reglamento](#)

[Otros documentos](#)

7. JURISPRUDENCIA:

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Novena) de 19 de marzo de 2026, en el asunto C-679/24:**

« *Procedimiento prejudicial — Protección de los consumidores — Directiva 93/13/CEE — Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores — Contrato de*

préstamo denominado en divisas — Cláusula que hace recaer en el consumidor el riesgo del tipo de cambio — Efectos de la declaración del carácter abusivo de esa cláusula — Acción de restitución de las cantidades abonadas en virtud de la cláusula abusiva — Punto de partida del plazo de prescripción de la acción restitutoria — Reanudación del cómputo del plazo de prescripción tras un período suspensivo »

Fallo del Tribunal:

1) Los artículos 1, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, a la luz del principio de efectividad, deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una interpretación jurisprudencial del Derecho nacional según la cual, en caso de nulidad de un contrato de préstamo que no puede subsistir sin la cláusula abusiva debido a que esta guarda relación con el objeto principal del contrato, el consumidor solo puede hacer valer judicialmente las consecuencias jurídicas de la declaración de esa nulidad dentro de un plazo de prescripción de cinco años contados a partir de la fecha de celebración del contrato si, en esa fecha, el consumidor no tenía o no podía tener conocimiento del carácter abusivo de la cláusula contractual de que se trata y, por consiguiente, no podía hacer valer útilmente los derechos que le confiere la Directiva 93/13.

2) La Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se opone a que se tome en consideración la fecha en la que el Tribunal de Justicia se pronunció sobre la interpretación de dicha Directiva o la fecha en la que el tribunal supremo nacional se pronunció sobre el carácter abusivo de cláusulas incluidas en determinados contratos celebrados con consumidores, a efectos de determinar el punto de partida del plazo de prescripción de la acción ejercitada por un consumidor dirigida a la restitución de las cantidades abonadas sobre la base de una cláusula análoga a la que dio lugar a la interpretación por parte del Tribunal de Justicia de la citada Directiva o a la que fue objeto de la resolución del juez nacional, o a efectos de que se reanude ese plazo tras su suspensión.

Texto de la sentencia

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Séptima) de 19 de marzo de 2026, en el asunto C-43/25 (SML Maschinengesellschaft):**

Procedimiento prejudicial — Cooperación judicial en materia civil — Reglamento (CE) n.º 1346/2000 — Procedimientos de insolvencia — Artículo 13 — Conflicto de normas — Préstamo concedido por un socio de una sociedad de capital a dicha sociedad — Acción de reintegración de los pagos recibidos por el prestamista antes de la apertura del procedimiento de insolvencia — Acción destinada a garantizar el respeto de la graduación de los créditos en dicho procedimiento.

Fallo del Tribunal:

"El artículo 13 del Reglamento (CE) n.º 1346/2000 del Consejo, de 29 de mayo de 2000, sobre procedimientos de insolvencia, debe interpretarse en el sentido de que no puede ser invocado por una persona que se ha beneficiado de los reembolsos de un préstamo de socio —considerados perjudiciales para el conjunto de los acreedores— en respuesta a una acción de reintegración ejercitada por el administrador concursal de la sociedad deudora del préstamo cuando dicha acción tiene por objeto que se respete la graduación de los créditos prevista por la normativa del Estado de apertura del procedimiento de insolvencia."

[Texto de la sentencia](#)

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 12 de marzo de 2026, en el asunto C-516/24 [Winderwill]:**

Procedimiento prejudicial — Espacio de libertad, seguridad y justicia — Cooperación judicial en materia civil — Reglamento (CE) n.º 4/2009 — Competencia en materia de obligaciones de alimentos — Artículo 12 — Litispendencia — Determinación del tribunal ante el que se ha interpuesto la primera demanda — Artículo 9, letra a) — Concepto de “documento equivalente” a un escrito de demanda — Presentación de una solicitud de asistencia jurídica gratuita ante un órgano jurisdiccional de un Estado miembro por un acreedor de alimentos con vistas al ejercicio de una acción para obtener la modificación de las obligaciones de alimentos de las que es beneficiario — Subsiguiente interposición, por el deudor de los alimentos, de una demanda de modificación de sus obligaciones de

alimentos ante un órgano jurisdiccional de otro Estado miembro — Ejercicio ulterior de la acción del acreedor de alimentos ante el primer órgano jurisdiccional tras la concesión por este de la asistencia jurídica gratuita — Calificación de esta solicitud de asistencia jurídica gratuita de “documento equivalente” — Requisitos.

Fallo del Tribunal:

" El artículo 9, letra a), del Reglamento (CE) n.º 4/2009 del Consejo, de 18 de diciembre de 2008, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones y la cooperación en materia de obligaciones de alimentos, debe interpretarse en el sentido de que una solicitud de asistencia jurídica gratuita presentada ante un órgano jurisdiccional, a la que se adjunta un borrador de la demanda que, sobre el fondo del asunto en materia de obligación de alimentos, tiene previsto interponer el solicitante en caso de que se le conceda la asistencia jurídica gratuita solicitada, constituye un «documento equivalente», en el sentido de la citada disposición, si durante el procedimiento de que se trate la parte contraria, a la que se ha comunicado dicha solicitud de asistencia jurídica gratuita, incluido el borrador de demanda sobre el fondo del asunto, tiene la posibilidad de pronunciarse acerca de si la acción sobre el fondo presenta perspectivas suficientes de éxito y no resulta temeraria y dicha acción se ejercita en un plazo razonable tras la concesión de esa asistencia, con un contenido que corresponda básicamente al del referido borrador."

Texto de la sentencia

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Segunda) de 12 de marzo de 2026, en el asunto C-43/24 [Shipova]:**

Procedimiento prejudicial — Ciudadanía de la Unión — Artículo 21 TFUE, apartado 1 — Derecho a circular y residir libremente en el territorio de los Estados miembros — Obstáculos — Solicitud de modificación de los datos relativos al género en el Registro Civil — Directiva 2004/38/CE — Artículo 4, apartado 3 — Artículo 7 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea — Derecho al respeto de la vida privada y familiar — Obligación de un órgano jurisdiccional de un Estado miembro de atenerse a la jurisprudencia del tribunal constitucional de este Estado — Interpretación conforme.

Fallo del Tribunal:

"1) El artículo 21 TFUE y el artículo 4, apartado 3, de la Directiva 2004/38/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativa al derecho de los ciudadanos de la Unión y de los miembros de sus familias a circular y residir libremente en el territorio de los Estados miembros, por la que se modifica el Reglamento (CEE) n.º 1612/68 y se derogan las Directivas 64/221/CEE, 68/360/CEE, 72/194/CEE, 73/148/CEE, 75/34/CEE, 75/35/CEE, 90/364/CEE, 90/365/CEE y 93/96/CEE, interpretados a la luz del artículo 7 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea,

deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una normativa de un Estado miembro que no permite la modificación de los datos relativos al género, como el sexo, el apellido, el patronímico, el nombre de pila y el número de identificación personal, inscritos en el Registro Civil de este Estado miembro, de un nacional de dicho Estado miembro que haya ejercido su derecho a circular y residir libremente en otro Estado miembro.

2) El Derecho de la Unión debe interpretarse en el sentido de que se opone a que un órgano jurisdiccional de un Estado miembro esté vinculado por la interpretación de una normativa nacional realizada por el tribunal constitucional de este Estado miembro que puede constituir un obstáculo jurídico a la inscripción de una modificación de los datos relativos al género en el Registro Civil de dicho Estado miembro, en contra de la interpretación del Derecho de la Unión dada por el Tribunal de Justicia."

Texto de la sentencia

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 12 de marzo de 2026, en el asunto C-84/24 (EM System):**

Procedimiento prejudicial — Política exterior y de seguridad común — Reglamento (CE) n.º 765/2006 — Medidas restrictivas habida cuenta de la situación en Bielorrusia — Artículo 2, apartado 1 — Anexo I — Lista de personas, entidades y organismos sujetos a medidas restrictivas — Inclusión del nombre de un accionista de una sociedad en dicha lista — Posesión del 50 % del capital de esa sociedad por dicho accionista — Inmovilización de los capitales de una sociedad no incluida en la lista — Control por una persona o entidad incluida en la lista de una persona jurídica no incluida en la lista — Criterios de apreciación — Derecho a la tutela judicial efectiva — Derecho de defensa.

Fallo del Tribunal:

"1) El artículo 2, apartado 1, del Reglamento (CE) n.º 765/2006 del Consejo, de 18 de mayo de 2006, relativo a la adopción de medidas restrictivas con respecto a Bielorrusia, en su versión modificada por el Reglamento (UE) n.º 1014/2012 del Consejo, de 6 de noviembre de 2012, debe interpretarse en el sentido de que ha de presumirse que los activos depositados en las cuentas bancarias de una sociedad que no está incluida en la lista que figura en el anexo I del Reglamento n.º 765/2006, pero cuyo capital pertenece en un 50 % a una persona incluida en esa lista, son capitales controlados por esa persona o que obran en su poder y que, por lo tanto, deben ser inmovilizados, en el sentido de la disposición citada.

2) El Derecho de la Unión debe interpretarse en el sentido de que una sociedad que no está incluida en la lista que figura en el anexo I del Reglamento n.º 765/2006, cuyos capitales han sido inmovilizados por entidades privadas con arreglo al artículo 2, apartado 1, de ese Reglamento, debido a que se presume que esos capitales están en poder o bajo el control de una persona incluida en esa lista, debe, con el fin de garantizar su derecho a la tutela judicial efectiva, tener la posibilidad de impugnar, en el marco de un recurso ante las autoridades nacionales y, posteriormente, en su caso, ante los órganos jurisdiccionales nacionales competentes, la medida de inmovilización de sus capitales y de obtener el levantamiento de esta medida, siempre que demuestre que, en realidad, dichos capitales no están en poder ni bajo el control de la persona incluida en la citada lista."

Texto de la sentencia

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 12 de marzo de 2026, en el asunto C-477/24 [Deldwyn]:**

Procedimiento prejudicial — Ciudadanía de la Unión — Derecho de libre circulación y de libre residencia en el territorio de los Estados miembros — Directiva 2004/38/CE — Artículo 7, apartado 3, letra b) — Derecho de residencia derivado — Nacional de un tercer país divorciado de una ciudadana de la Unión que ya no ejerce ninguna actividad por cuenta ajena o por cuenta propia cuando se inicia el procedimiento de divorcio — Concepto de “paro involuntario debidamente acreditado, tras haber estado empleado durante más de un año” — Período único y continuo de un año — Persona que ha percibido prestaciones sociales — Prueba — Derecho de acceso del solicitante al

expediente social de su exesposa — Artículo 47 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea — Principio de buena administración y derecho a la tutela judicial efectiva.

Fallo del Tribunal:

"1) El artículo 7, apartado 3, letra b), de la Directiva 2004/38/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativa al derecho de los ciudadanos de la Unión y de los miembros de sus familias a circular y residir libremente en el territorio de los Estados miembros, por la que se modifica el Reglamento (CEE) n.º 1612/68 y se derogan las Directivas 64/221/CEE, 68/360/CEE, 72/194/CEE, 73/148/CEE, 75/34/CEE, 75/35/CEE, 90/364/CEE, 90/365/CEE y 93/96/CEE, debe interpretarse en el sentido de que la expresión «durante más de un año» que figura en él se refiere a un período único y continuo de actividad por cuenta ajena o por cuenta propia de más de un año.

2) El artículo 7, apartado 3, letra b), de la Directiva 2004/38 debe interpretarse en el sentido de que el hecho de que un ciudadano de la Unión que reside en el territorio de un Estado miembro distinto de aquel del que es nacional perciba un subsidio por desempleo a cargo de ese Estado miembro no debe ser reconocido, como tal, por la autoridad de dicho Estado miembro competente para expedir las tarjetas de residencia, como prueba suficiente de que esa persona se encuentra en situación de paro involuntario «debidamente acreditado», a efectos de dicha disposición.

3) La Directiva 2004/38, a la luz del principio general de buena administración y del derecho a la tutela judicial efectiva, recogido en el artículo 47 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, debe interpretarse en el sentido de que implica que la autoridad nacional competente para expedir las tarjetas de residencia está obligada a comunicar a un solicitante nacional de un tercer país, o a su representante, su expediente, en su caso de forma debidamente expurgada, antes de adoptar una decisión relativa al mantenimiento de su derecho de residencia o a la concesión de una tarjeta de residencia con arreglo al artículo 14 de dicha Directiva, en relación con sus artículos 7 y 13, si los documentos del expediente en cuestión, en los que se basó la autoridad nacional competente para denegar la tarjeta de residencia y cuya comunicación solicitó dicho nacional, contienen información relativa, en particular, a los períodos de empleo de su

exesposa, ciudadana de la Unión, y esta, tras habérselo solicitado ese nacional, se negó a remitirle dicha información."

Texto de la sentencia

NOVEDADES LEGISLATIVAS

Servicio de Estudios
Marzo 2026

ESTATAL

Derogación RDL 2/2026 de medidas urgentes

EL BOE del 28 de febrero publica la 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](#), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.2 de la Constitución.

[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](#), mantiene su vigencia desde su entrada en vigor el día 5 de febrero (DF 4ª) hasta su derogación.

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.

Respuestas a la Crisis en Oriente Medio: RD-I 7/2026 y RD-I 8/2026

[Real Decreto-ley 7/2026, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio](#), que entró en vigor el 22 de marzo.

Os resalto la regulación en el artículo 30 del **mantenimiento de 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) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio. Esta medida, **de carácter transitorio**, 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. Asimismo, 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.

Dice el artículo 30,

“Artículo 30. Suspensión de la causa de disolución por pérdidas.

1. A los solos efectos de determinar la concurrencia de la causa de disolución prevista en el artículo 363.1.e) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, no se tomarán en consideración las pérdidas de los ejercicios 2020 y 2021 hasta el cierre del ejercicio que se inicie en el año 2026. Si, excluidas las pérdidas de los años 2020 y 2021 en los términos señalados en el párrafo anterior, en el resultado del ejercicio 2022, 2023, 2024, 2025 o 2026 se apreciaran pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, deberá convocarse por los administradores o podrá solicitarse por cualquier socio en el plazo de dos meses a contar desde el cierre del ejercicio conforme al artículo 365 de la citada Ley, la celebración de Junta para proceder a la disolución de la sociedad, a no ser que se aumente o reduzca el capital en la medida suficiente.

2. Los administradores de la sociedad que, a la entrada en vigor de este real decreto-ley, ya hubieran formulado las cuentas anuales, el informe de gestión, que incluirá, cuando proceda, el estado de información no financiera, y la propuesta de aplicación del resultado, así como, en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidados, correspondientes al ejercicio 2025, podrán reformularlas en el plazo máximo de un mes, a contar desde dicha entrada en vigor, tomando en consideración lo establecido en el apartado anterior. En tal caso, la junta general para aprobar las cuentas del ejercicio 2025 se reunirá dentro de los tres meses siguientes a la nueva formulación. Si la convocatoria de la junta general para aprobar las cuentas del ejercicio 2025 se hubiera publicado antes de la entrada en vigor de este real decreto-ley, y no se hubiera celebrado en dicho momento, el órgano de administración podrá modificar el lugar, la fecha y la hora previstos para celebración de la junta o revocar el acuerdo de convocatoria con una antelación mínima de setenta y dos horas, bien por los procedimientos de convocatoria previstos en los estatutos, bien mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad o, si la sociedad no tuviera página web, en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil». En caso de revocación del acuerdo de convocatoria, el órgano de administración deberá proceder a efectuar una nueva convocatoria dentro del mes siguiente a la nueva formulación de las cuentas”.

Por último, solo mencionar que se contempla un régimen jurídico específico para los contratos de concesión para la promoción de vivienda social o a precio asequible en suelo

o inmuebles de titularidad pública modificando para ello la Ley 9/2017, de 8 de noviembre (DF 10) y que se procede a la modificación de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2023. Así, declarara ampliables durante 2026 los créditos destinados a atender las obligaciones legales que tiene el Estado con la Seguridad Social para financiar prestaciones de naturaleza no contributiva, así como garantizar su financiación y la de las pensiones de clases pasivas, y de las cotizaciones a la Seguridad Social (DF 12).

El [BOE del 28 de marzo](#) publica su convalidación por Resolución de 26 de marzo de 2026, del Congreso de los Diputados y, por tanto, se mantiene su vigencia desde el 22 de marzo.

Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo, de medidas en el alquiler en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Irán.

El artículo 1 dispone la **prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual**:

- ✓ Los contratos vigentes en la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto-ley, en los que el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 finalice antes del 31 de diciembre de 2027, o finalice el periodo de prórroga tácita previsto en los artículos 10.1 y 10.2, se aplicará, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria por plazos anuales y hasta un máximo de dos años adicionales.
- ✓ No será de aplicación cuando arrendador y arrendatario acuerden la renovación del contrato de arrendamiento, o la celebración de uno nuevo, con una renta inferior a la prevista en el contrato vigente.
- ✓ La solicitud ha de ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, con excepciones (que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento, o que el arrendador haya comunicado, en los plazos y condiciones del artículo 9.3, la necesidad de ocupar la vivienda)
- ✓ Esta prórroga es incompatible con la del artículo 10.3 LAU que prevalece.

El artículo 2 regula una **limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta** de los contratos de arrendamiento de vivienda distinguiendo si el arrendador es gran tenedor (la variación anual no puede exceder el 2%) o no (el límite del 2% se aplica solo en defecto de acuerdo).

ANDALUCÍA

Decreto 56/2026, de 11 de marzo, por el que se modifica el Reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, aprobado por Decreto 18/2015, de 27 de enero. Entró en vigor el 17 de marzo (DF 2ª).

En sede de **actuaciones voluntarias de recuperación** de suelos mediante aprobación de proyecto, por resolución firme de la Delegación Territorial de la Consejería competente, se modifica el **apartado 3 del artículo 37**. Se prevé que las recuperaciones voluntarias solo

podrán contemplar como alternativa la técnica de contención o confinamiento *in situ* del suelo tratado, que deberá ser aprobada por el órgano competente para resolver la aprobación del proyecto, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y condiciones: que se trate de terrenos de dominio público; **que en caso de terrenos de titularidad privada o patrimoniales se haga constar en el Registro de la Propiedad la resolución de aprobación del proyecto de recuperación voluntaria en el folio de la finca o fincas registrales a que afecte, por medio de nota extendida al margen de la última inscripción de dominio, todo ello a cargo del interesado**; que en la tramitación del procedimiento se conceda trámite de audiencia por un plazo de quince días al Ayuntamiento en que radique el suelo objeto de recuperación, a las personas físicas o jurídicas poseedoras o propietarias de los terrenos y resto de interesados (**artículo único**).

Se mantiene la regulación de las obligaciones registrales (**artículo 60**), así como la necesaria nota simple para el inicio del procedimiento (**artículo 8.1 a**); la expedición de certificación de dominio y cargas de fincas que comprendan suelo que se vaya a declarar como contaminado y constancia por nota marginal en la última inscripción de dominio (**artículo 13.2**); constancia de resolución administrativa declarativa de suelo urbano como contaminado en el folio registral (**artículo 15.5**)

Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía.

Entrará en vigor a los 3 meses desde su publicación (DF 7ª).

Objeto

Establece el régimen jurídico aplicable en materia de prevención y protección ambiental en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para alcanzar un elevado nivel de protección, conservación y mejora del medio ambiente y la salud de las personas, sin perjuicio de las competencias que correspondan a la Administración General del Estado conforme a lo establecido en la legislación básica estatal.

Régimen sancionador: nota marginal de reparación

Cuando la imposición a la persona infractora de la obligación de reparar el daño causado tenga que ejecutarse en bienes inmuebles, podrá ser objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad a iniciativa del órgano sancionador competente. La solicitud de su constatación registral se acompañará de certificación administrativa acreditativa de la resolución recaída en el procedimiento sancionador, en la que conste la firmeza de la resolución recaída y el trámite o los trámites de audiencia practicados a los responsables. Cumplida la obligación de reparación, podrá solicitarse la expedición de certificación acreditativa a efectos de cancelación de la nota marginal (artículo 197 y Artículo 112 decies de la Ley 9/2010, de Aguas de Andalucía -reformado por el punto 46 de la Disposición final sexta-).

Ley 3/2026, de 13 de marzo, de Montes de Andalucía

Entrará en vigor (en lo que nos interesa) a los 20 días desde su publicación (DF 7ª).

Montes Catalogados

La Administración titular o gestora inscribirá los montes catalogados, así como cualquier derecho sobre ellos, en el Registro de la Propiedad (**artículo 16.4**).

Segregación de fincas parcialmente afectadas al dominio público forestal

Cuando una finca registral de titularidad pública en régimen patrimonial sea objeto de afectación parcial al dominio público forestal, la Administración titular deberá segregar la parte demanial de la patrimonial mediante certificación administrativa, que será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de su posible inclusión en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública (**artículo 17.1**).

Asientos registrales de montes privados

Toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte público, o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales, requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes, y, para los montes catalogados de utilidad pública, también el de la Consejería competente en materia forestal (**artículo 22**).

Tanteo y retracto en Espacios Naturales Protegidos

A los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por el transmitente se notificarán fehacientemente a la Administración actuante las condiciones esenciales de la transmisión pretendida y, en su caso, copia fehaciente de la escritura pública en que haya sido instrumentada la citada transmisión. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la correspondiente notificación, que deberá efectuarse en todo caso y será requisito necesario para inscribir la transmisión en el Registro de la Propiedad (**DF 3** de modificación del artículo 24 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección).

ASTURIAS

El **3 de marzo**, entró en vigor el [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](#).

En una primera aproximación, os destaco los puntos que siguen,

- ✓ Precisa la norma que se presumirá que la cesión de uso de una vivienda se encuentra sujeta a este decreto cuando su comercialización se realice, entre otros supuestos, a través de canales digitales con connotación de oferta turística (**artículo 1.2**)
- ✓ Amplía el ámbito de aplicación negativo (**artículo 1. 3 y 4**). Aparte de estar excluidos los arrendamientos del artículo 2 LAU, también lo estarán las viviendas

que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan sin contraprestación económica; las viviendas arrendadas por tiempo superior a cuatro meses computados de forma continuada a un mismo arrendatario. Por otro lado, no podrán ser viviendas vacacionales ni de uso turístico las sometidas a un régimen de protección pública o protección oficial ni las viviendas ubicadas en zonas declaradas no aptas cuando así lo declaren los Ayuntamientos.

- ✓ Normativa aplicable se regula con detalle en el **artículo 2.3**. Se establece que las entidades locales podrán, en ejercicio de sus competencias, y en particular las urbanísticas, establecer limitaciones por razones imperiosas de interés general, suficientemente justificadas y proporcionadas para la protección general, en lo que respecta, en particular, al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, períodos, área o zona

✓ VUT

- Son viviendas de uso turístico aquellas viviendas independientes ubicadas en un edificio de varias plantas sometido a régimen de propiedad horizontal, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, que son cedidas temporalmente por la persona física o jurídica propietaria o con título habilitante, directa o indirectamente, a terceras personas con una finalidad turística y en las que se presta el servicio de alojamiento turístico de forma habitual y mediante precio y los servicios turísticos establecidos en el presente decreto. Para la consideración del carácter de habitual en la prestación del servicio se estará a la definición contenida en el artículo 3 de este decreto (como novedad, la habitualidad se presumirá cuando se lleve a cabo su comercialización a través de canales digitales con connotación de oferta turística, operadoras turísticas o cualquier otro medio de comunicación, reserva o venta de fines turísticos.. Se contratarán íntegramente (y ya no por habitaciones como señalaba el artículo 12 antes de la reforma) , debiendo contar con el programa mínimo requerido por la normativa de habitabilidad para ser consideradas vivienda y cumplir las normas de sostenibilidad y accesibilidad aplicables. Serán comercializadas o promocionadas bien en canales de oferta turística, bien en cualquier otro medio de comercialización o promoción, con las características establecidas en esta norma.
- Estar ubicadas en inmuebles que, urbanísticamente, estén destinados a uso residencial (**artículo 13**)
- Han de contar con la licencia municipal de uso o de las cédulas para las segunda y posteriores ocupaciones (**artículo 13**)

✓ Procedimiento

- Es obligación de las empresas explotadoras de disponer de certificación de la Junta de la Comunidad de Propietarios que acredite la posibilidad de comercialización turística de las viviendas, de conformidad con los requisitos que establece al respecto la legislación de propiedad horizontal para los estatutos y acuerdos de la comunidad (**artículo 27**), que se adjuntará a la declaración responsable

- (artículo 30.2 que antes de la reforma se refería a autorización expresa por escrito de la comunidad de propietarios)
- La presentación de la citada declaración faculta para el inicio de la actividad del servicio de alojamiento turístico desde ese mismo día excepto en los casos en que se requiera normativamente una autorización administrativa previa, para el desarrollo de la actividad de que se trate, con una duración indefinida, sin perjuicio del cumplimiento de otras obligaciones exigidas en otras normas que sean aplicables y de las facultades de comprobación que tengan atribuidas las Administraciones competentes. En particular, el inicio de la actividad requerirá el cumplimiento de los trámites impuestos por la normativa municipal para la apertura (artículo 29).
 - En la declaración responsable, se hará constar la referencia catastral. Solo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo que, de conformidad con la normativa vigente, se pueda acreditar la existencia de dos o más viviendas con una misma referencia catastral (artículo 30).
 - Se regula con detalle el registro (así como la baja y cancelación en caso de inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en los datos incluidos en la declaración responsable de inicio de actividad o en la documentación que se acompañe o incorpore, así como la falta de prestación efectiva del servicio en los términos declarados y la no disponibilidad de la documentación requerida y la comprobación del cumplimiento de los requisitos por las viviendas; además comportará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad (artículo 31).

CANARIAS

EL BOC del 27 de enero publicó el [DECRETO ley 1/2026, de 26 de enero, de modificación de la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias, del Decreto ley 5/2024, de 24 de junio, de modificación de la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, y de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias](#), que entra en vigor al día siguiente.

El BOC del 6 de marzo, publica tanto el [acuerdo de su convalidación, como el inicio de su tramitación como proyecto de ley por la vía de urgencia](#) (que implica plazos más breves en su tramitación)

Tal y como se os informó en su día, el artículo 3 acomete la modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias del que resulta:

Régimen jurídico del suelo: usos y obras provisionales.

Se modifica el artículo 32.1 y 4. Así,

En el marco de la legislación básica de suelo, podrán autorizarse los usos y obras de carácter provisional no previstos en el planeamiento, en cualquier clase de suelo, cuando

se cumpla, entre otros, el requisito de que se trate de un uso o de una obra provisional, debiendo deducirse tal condición bien de las propias características de la construcción o bien de la facilidad, en coste y en tiempo, del desmantelamiento de la obra, como novedad del traslado de la actividad. Desaparece que el uso u obra provisional pueda deducirse de condiciones objetivas.

La eficacia de la licencia vendrá condicionada con carácter suspensivo a:

- a) La constitución de garantía suficiente, a juicio de la Administración, para cubrir los costes de demolición y erradicación de la actuación a la finalización de la vigencia de la licencia, en caso de no realizarse por la persona obligada.
- b) La inscripción en el Registro de la Propiedad, cuando la finca estuviere inscrita, de las condiciones especiales inherentes a la libre revocabilidad y carencia de derecho de indemnización. Se exceptúa este deber cuando la obra o uso autorizados no tengan una duración superior a tres meses sin que sea posible su prórroga. Desaparece la excepción relativa a que el presupuesto de ejecución sea inferior a la cantidad que se determine reglamentariamente o, en su defecto, por ordenanza municipal.

Ocupación de la superficie de la cubierta de edificaciones con placas solares fotovoltaicas

Se modifica la **disposición adicional vigesimoquinta**. Pasa a distinguir entre edificaciones (de nueva planta o aquellas que sean objeto de reforma integral, rehabilitación o remodelación) de uso distinto del residencial, de uso residencial colectivo o unifamiliares. Respecto de estos dos últimos supuestos, En ambos casos, dicha ocupación se preverá e implantará incluso en contra de las determinaciones territoriales o urbanísticas, y no está referida a las terrazas de la edificación; y, de forma excepcional, en el proyecto se podrá justificar la imposibilidad técnica o ineficiencia energética de tal ocupación.

La **DT única** prevé que esta modificación se aplicará a partir de la entrada en vigor del Decreto ley 5/2024, de 24 de junio.

[DECRETO 23/2026, de 9 de marzo, por el que se regula la inscripción y funcionamiento del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, así como el régimen de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública y sus anejos no vinculados](#)

Entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, salvo los Capítulos II y III del Título V (sobre eégimen aplicable a las viviendas de promoción pública adjudicadas en primera o posteriores adjudicaciones, en materia de modificación de renta y subvenciones) y la disposición final primera (modificación del Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública), que lo harán a los tres meses de dicha publicación.

Como primera aproximación, os destaco lo que sigue:

OBJETO

Regula en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias:

- ✓ El régimen de inscripción, funcionamiento y estructura del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.
- ✓ El régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de régimen especial.
- ✓ El régimen de adjudicación de plazas de garaje u otros anejos no vinculados en promociones de viviendas de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda.
- ✓ El régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de régimen general.
- ✓ El régimen de adjudicación de los alojamientos con espacios comunes complementarios (artículo 1).

VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCION PÚBLICA: FORMALIZACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES

Los **artículos 53 y ss** regulan el contenido del contrato de arrendamiento (a destacar, la calificación de la vivienda como vivienda protegida de promoción pública de régimen especial o general, según corresponda, fecha y duración del régimen de protección y se dispone que la efectividad del contrato queda sometida a la condición suspensiva de ocupar la vivienda en el plazo de un mes a partir de la fecha en la que tenga lugar la entrega de las llaves) y su régimen jurídico (duración mínima de 5 años prorrogables por tres; causas de extinción y subrogaciones).

ADJUDICACIÓN DE PLAZAS DE GARAJE U OTROS ANEJOS REGISTRALMENTE NO VINCULADOS A VIVIENDAS DE PROMOCIONES TITULARIDAD DEL ICV (artículos 66 y ss)

Se prevé la adjudicación por venta (formalizada en escritura pública ex **artículo 74**; una vez formalizada la escritura pública de la compraventa, la persona adquirente deberá proceder, en el plazo de un mes, a la inscripción de la escritura de compraventa en el correspondiente Registro de la Propiedad) o arrendamiento (el contenido del contrato y su régimen jurídico se regula en los **artículos 71 y ss**).

Las personas adquirentes en propiedad de los garajes u otros anejos no vinculados vendrán obligadas a constituirse en comunidad de propietarios, que podrá ser independiente de la que se encuentre ya constituida para la administración de las viviendas y elementos comunes de la promoción o integrarse en la existente, debiendo designar los cargos representativos de dicha comunidad de acuerdo con los estatutos anexos a la resolución de adjudicación, o bien pasar a formar parte de la comunidad de propietarios ya constituida de acuerdo con la escritura de división horizontal.

La enajenación de plazas de garaje u otros anejos no vinculados realizadas a título oneroso a personas físicas, no impondrá condición alguna relativa al destino o uso del bien transmitido, que pasará a integrar su patrimonio privado. Cuando la enajenación tenga por destinatarias a Administraciones Públicas, organismos públicos o sociedades mercantiles públicas, el instrumento jurídico de transmisión preverá que el destino del bien responda a fines públicos, debiendo especificarse expresamente el uso previsto y las consecuencias jurídicas del incumplimiento, de conformidad con la normativa patrimonial que resulte de aplicación.

RÉGIMEN APLICABLE A LAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA ADJUDICADAS EN PRIMERA O POSTERIORES ADJUDICACIONES

Son obligaciones de los usuarios, atender el pago de cualquier gasto o tributación consecuencia del otorgamiento del contrato de arrendamiento o su posible inscripción en el Registro de la Propiedad, así como, en su caso, los impuestos y tasas conforme a la legislación vigente que correspondan a la vivienda arrendada o sus accesorios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o norma que la sustituya ([artículo 77.1 letra p](#))

VIVIENDAS PREFABRICADAS Y MODULARES

Se regulan en [la DA 7º y 8ª](#) respectivamente.

Viviendas prefabricadas: son aquellas cuya construcción se realiza en la parcela donde se emplazan mediante el ensamblaje de sus elementos previamente prefabricados.

Las viviendas prefabricadas adquiridas por la Comunidad Autónoma de Canarias para atender determinadas situaciones excepcionales y de urgente necesidad, e instaladas sobre suelo que, como consecuencia de las normas urbanísticas o territoriales del planeamiento vigente, no admite el uso residencial y, consiguientemente, no se puede realizar sobre el mismo ninguna actuación de reposición o rehabilitación, serán objeto de informe técnico en el que se diagnostique la situación en que se encuentren y se determine la necesidad, en su caso, de su demolición. Solo procederá la reposición si el ayuntamiento del municipio en que radiquen las viviendas cede al Instituto Canario de la Vivienda suelo apto para que este pueda habilitar la partida presupuestaria para la reposición de las mismas.

Viviendas modulares: son aquellas que se construyen a partir de módulos previamente fabricados en un establecimiento adecuado para, posteriormente, ser transportados a la parcela donde se emplaza la vivienda; requiriendo el montaje final un trabajo mínimo; la vivienda es susceptible de ser trasladada a otro emplazamiento.

Una vez finalizado el plazo de afectación de las viviendas modulares a la situación de emergencia, se llevará a cabo un informe por técnico facultativo competente que deberá especificar el estado en que se encuentren las viviendas y su viabilidad para su traslado a otra ubicación, o bien la necesidad de su demolición.

CATALUÑA

[Decreto ley 3/2026, de 24 de marzo, de medidas urgentes en materia fiscal, de simplificación y agilización en la gestión, en el ámbito del urbanismo y la vivienda, en el ámbito de personal y otras medidas urgentes en prórroga presupuestaria,](#)

Entró en vigor el 26 de marzo y regula en su capítulo IV medidas urgentes en el ámbito de la vivienda y del urbanismo. Este bloque sigue respondiendo a los retos actuales de conservación, rehabilitación y mejora del parque de viviendas de Cataluña; transición energética, transparencia del mercado del alquiler y protección del consumidor (el arrendatario).

De los **artículos 9 al 12** del capítulo citado, resulta lo que sigue:

Modificación de la Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda (artículo 9)

En sede de **régimen de control y sancionador**, el artículo 11.1 pasa a decir que *“Las administraciones públicas y las entidades de derecho público que, por las funciones que tienen atribuidas, disponen de información relativa a arrendamientos de fincas urbanas o a subvenciones y ayudas públicas al alquiler, tienen la obligación de comunicarla” que ya no ceder” a la Administración competente en materia de registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas”*.

Modificación de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (artículo 10)

Todos los agentes que intervienen en la edificación y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios que tienen algún derecho para la transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas, como por ejemplo los promotores, propietarios, agentes inmobiliarios y administradores de fincas, deben sujetarse a la normativa que prohíbe la utilización de publicidad ilícita y, especialmente, a las normas reguladoras de la publicidad establecidas por la presente ley. **En toda publicidad, en caso de que la vivienda esté ubicada en una zona de mercado residencial tensado, deberá constar como novedad el precio máximo de alquiler que resulta de aplicar el sistema de referencia de los precios de alquiler o, si procede, la última renta del contrato de alquiler que haya sido vigente en los últimos cinco años, la condición de persona gran tenedora de la propiedad de la vivienda, siempre que la vivienda esté ubicada en una zona de mercado residencial tensado, dentro del periodo de vigencia de la declaración de la zona mencionada; la referencia de la cédula de habitabilidad de la vivienda y del certificado de eficiencia energética (artículo 59).**

En la ofertas de arrendamiento, debe proporcionarse nueva información (artículo 61) que también serán requisitos para la suscripción del contrato; así, el precio de la última renta del contrato de arrendamiento que haya sido vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda o, si procede, el precio máximo de alquiler que resulta de aplicar el sistema de referencia de los precios del alquiler de viviendas, justificado mediante el documento acreditativo obtenido a este efecto mediante el sistema de consulta pública establecido por la administración competente y la referencia referencia de la cédula de habitabilidad de la vivienda y del certificado de eficiencia energética.

En el contrato que se formalice, se debe adjuntar el documento acreditativo del precio de alquiler en aplicación del sistema de referencia de los precios del alquiler de viviendas obtenido a este efecto mediante el sistema de consulta pública establecido por la administración competente, así como la cédula de habitabilidad o la acreditación equivalente y, si procede, el certificado de eficiencia energética. También tiene que constar la acreditación de la finalidad del contrato. Se modifica el apartado 3 del artículo 66 de la Ley 18/2007, que queda redactado de la manera siguiente: *“3. En la formalización de los contratos de alquiler de fincas urbanas es obligatoria la prestación de una fianza*

en los términos establecidos por la legislación sobre arrendamientos urbanos. Esta fianza se debe depositar en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas, en el que se deben inscribir los contratos de alquiler (en vez de solo los datos de arrendador y arrendatario) y los documentos acreditativos del precio de alquiler en aplicación del sistema de referencia de los precios del alquiler de viviendas, de acuerdo con lo que dispone la Ley 13/1996, del 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda (artículo 66.2)

Respecto del Registro de Grandes Tenedores, desaparece de la DA 27ª la previsión relativa a que la Agencia de la Vivienda de Cataluña debe colaborar con los entes locales, comarcales y supramunicipales y con la Administración de justicia para facilitar la consulta de los datos recogidos.

Modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010 de 3 de agosto (artículo 11)

En el nuevo artículo 8 bis, bajo la rúbrica “*eficacia y eficiencia en materia urbanística y publicidad y transparencia de la información urbanística*”, dejando a salvo las competencias que correspondan a otras administraciones de acuerdo con la normativa que les sea aplicable, prevé la **creación de la Plataforma urbanística de Cataluña**, que debe integrar los instrumentos de planeamiento, gestión y la información urbanística necesaria que permitan reflejar el estado de desarrollo y transformación del suelo. En virtud de una orden se establecerá la información y documentación que los ayuntamientos tienen que enviar al departamento, así como los plazos para realizar dicho envío. Esta información y documentación debe hacer referencia, como mínimo, a los instrumentos de planeamiento, a los instrumentos de gestión, a los acuerdos de suspensión de licencia y tramitaciones, a las actas de recepción de las obras de urbanización y a la documentación relativa a la división poligonal.

En suelo no urbanizable solo se permiten las viviendas familiares (ya no el alojamiento de personas trabajadoras) **asociadas a** las construcciones y las dependencias propias de una actividad agrícola, ganadera, forestal, de explotación de recursos naturales o, en general, rústica (artículo 47 b)

En sede de **usos y obras de carácter provisional**, el artículo 53.1 pasa a decir que, “*En los terrenos comprendidos en suelo urbanizable delimitado y*” (como novedad) “*en suelo urbano no consolidado sometidos a planeamiento urbanístico derivado o en polígonos de actuación urbanística;*” (como novedad)”, *en suelo urbanizable no delimitado; y, fuera de estos ámbitos, en los terrenos destinados a sistemas urbanísticos, se pueden autorizar usos y obras de carácter provisional que no prohíban la legislación y el planeamiento sectoriales o el planeamiento territorial o urbanístico, mientras no se haya iniciado el procedimiento de reparcelación, de ocupación directo o de expropiación correspondiente para la ejecución de la actuación urbanística que los pueda afectar. Se mantiene el 53.1 bis que dice En caso de que en los terrenos a los que se refiere el apartado 1 esté prevista la gestión del planeamiento por el sistema de actuación urbanística de reparcelación, pueden autorizarse nuevos usos de carácter provisional a partir de la inscripción en el Registro de la propiedad del proyecto de reparcelación. Los usos autorizados no pueden tener un plazo de vigencia superior a los siete años a contar desde la fecha de inscripción del proyecto de reparcelación, y solamente pueden autorizarse en*

las fincas edificadas previamente al inicio del proyecto de reparcelación, de conformidad con el planeamiento que se ejecuta, y siempre que no impidan la futura ejecución de sus previsiones. Las obras necesarias para el desarrollo de los usos autorizados con carácter provisional se someten al régimen establecido para las construcciones e instalaciones que están fuera de ordenación

La DA 24 añade un párrafo 1 bis en el que se establece el cálculo de la densidad de construcción (o número máximo de viviendas), en caso de suelo urbano consolidado suelo calificado de vivienda en régimen libre cuando el promotor promueva VPO con destino de alquiler o cesión de uso con vinculación permanente y solicite al departamento competente en materia de vivienda la calificación de protección oficial de vigencia indefinida; las viviendas de renta libre y destino parcial a VPO

Modificación del Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (artículo 12)

Modifica la DT 9 que, en cuanto al planeamiento no urbanístico adaptado, pasa a referirse también a la reserva de suelo destinado a la construcción de VPO.

CASTILLA- LA MANCHA

Ley 1/2026, de 26 de marzo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha.

Entró en vigor el día 31 de marzo.

El **artículo 7** modifica la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha. En sede de “uso de caminos y carreteras,

El **artículo 25. 2**, respecto de la **zona de servidumbre de carretera** pasa a exigir para obras en dicha zona (que deben ser compatibles con la seguridad vial) la presentación de la correspondiente declaración responsable, que manifieste el cumplimiento de los requisitos normativamente establecidos, o la obtención de la pertinente autorización, en su caso, según se establezca reglamentariamente.

El **artículo 26.2**, respecto de la **zona de protección de carreteras** pasa a disponer que, la realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas, incluida su poda o tala y las instalaciones de riego, requerirán, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial aplicable, la presentación de la correspondiente declaración responsable, que manifieste el cumplimiento de los requisitos normativamente establecidos, o la obtención de la pertinente autorización, en su caso, según se establezca reglamentariamente.

El **artículo 18** modifica la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de **Medidas Tributarias** de Castilla-La Mancha.

Se mantiene la regulación en el **artículo 40** de la colaboración social de los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles y de los notarios en la aplicación de los tributos. Respecto de la colaboración notarial, exige que la remisión por vía telemática a

Hacienda sea de la copia **autorizada** electrónica de las escrituras o documentos notariales.

La **DF 2ª modifica** la Ley 3/2015, de 5 de marzo, de **Caza** de Castilla-La Mancha.

El artículo 33 en materia de constitución y renovación de Cotos de Caza, elimina en cuanto a su constitución y los cambios de titularidad, que los solicitantes sean titulares de derechos (propiedad, arrendamiento, cesión u otro negocio jurídico) sobre, al menos el 60 por 100 de la superficie para la que se solicita el acotado y que sea por un tiempo no inferior al de duración del Plan de Ordenación Cinegética.