

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 Butrán, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Luis Delgado Juega, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Enrique Américo Alonso, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Alberto García Ruiz de Huidobro, Registrador de la Propiedad y Mercantil

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

ISSN 2341-3417 Depósito legal M.6.385-1966

AÑO LXI • Núm. 150 (3ª Época) • JUNIO 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

III. CASOS PRÁCTICOS

IV. NORMAS

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

B.O.E

Jefatura del Estado

Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes

Ministerio de Trabajo y Economía Social

Ministerio de Hacienda

Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030

Banco de España

Tribunal Constitucional

Tribunal Supremo

Otros Entes

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

Publicadas en el B.O.E

Propiedad

Mercantil

Bienes Muebles

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

Mercantil. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*

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

Publicadas en el D.O.G.C

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

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

Tribunal Supremo

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

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

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

Noticias de la Unión Europea. *(Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores)*

VIII. INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL. *(Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores)*

IX. ENLACES DE INTERÉS

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Destinos

Resolución de 26 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 324 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 22 de abril de 2026, y se dispone su comunicación a las Comunidades Autónomas para que se proceda a los nombramientos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12048.pdf>

Departamento de Justicia y Calidad Democrática

Resolución JUS/1713/2026, de 26 de mayo, por la que se resuelve el concurso para la provisión de registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles número 324 convocado por la Resolución JUS/1293/2026, de 22 de abril

<https://portaldogc.gencat.cat/utisEADOP/PDF/9680/2154669.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Cooperativas

Ley del Principado de Asturias 4/2026, de 28 de mayo, de Cooperativas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/19/pdfs/BOE-A-2026-13298.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

Puertos

Ley 3/2026, de 27 de mayo, de modificación de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Illes Balears.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/23/pdfs/BOE-A-2026-13575.pdf>

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencias

Sentencia de 21 de mayo de 2026, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por las entidades Associació d'Apartaments Turístics de Barcelona (Apartur) y Associació Turística d'Apartaments de Girona (ATA), en la representación que de ésta ostenta, contra el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; y Auto de 11 de junio de 2026, de rectificación de errores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/26/pdfs/BOE-A-2026-13893.pdf>

MINISTERIO DE HACIENDA

Impuestos

Orden HAC/652/2026, de 26 de junio, por la que se modifica la Orden HFP/587/2023, de 9 de junio, por la que se aprueba el modelo 718 «Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas», se determina el lugar, forma y plazos de su presentación, las condiciones y el procedimiento para su presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/29/pdfs/BOE-A-2026-14011.pdf>

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

USUCAPIÓN *CONTRA TABULAS* Y CONCILIACIÓN REGISTRAL.

por Santiago Molina Illescas

Director del Centro de Estudios Registrales



[MOLINA ILLESCAS, S.- Usucapión contra tabulas y conciliación registral.pdf](#)

III. CASOS PRÁCTICOS

IV. NORMAS

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

NOVEDADES LEGISLATIVAS – JUNIO 2026

ISLAS BALEARES

Modificación Ley de Puertos

Ley 3/2026, de 27 de mayo, de modificación de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Illes Balears,

Entra en vigor al día siguiente de su publicación.

Modifica el artículo 73 que regula el plazo de las concesiones

Ley 1/2026 de medidas urgentes para acelerar proyectos estratégicos

Ley 4/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para acelerar proyectos estratégicos que contribuyan a la transformación económica de las Illes Balears y de otras medidas de simplificación y racionalización administrativas,

Entra en vigor al día siguiente de su publicación.

Puntos de interés registral:

-Legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico

Se modifica la DA 7ª punto 8 de la Ley 7/2024, de medidas urgentes de simplificación

-Autorización para la apertura y funcionamiento de servicios sociales

Se modifican los artículos 36 y 37 del Decreto 10/2013.

-Viviendas de precio tasado

La Disposición final quincuagésimo séptima modifica el Decreto 39/2017, de 4 de agosto,

LA RIOJA

TC y Ley de Paisaje

Ley 4/2025, de 1 de julio, del paisaje de La Rioja,

Entra en vigor a los 20 días de la publicación.

La **DT 2ª** regula usos y actividades en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no delimitado para las singularidades paisajísticas, los paisajes singulares, los paisajes sobresalientes, los paisajes relevantes, así como los paisajes culturales del vino y el viñedo y **prohíbe, entre otros usos, la construcción de apartamentos turísticos y vivienda unifamiliar autónoma.**

El Pleno del Tribunal Constitucional admitió a trámite el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con la **DT2ª** en tanto que resulten de aplicación actuaciones de competencia estatal, por menoscabar las competencias estatales con incidencia territorial previstas en los artículos 149.1, 20ª, 21ª, 22ª y 24ª de la Constitución, así como la competencia estatal sobre legislación básica en materia de medio ambiente del artículo 149.1.23ª.

MADRID

Ley 2/2026 medidas urgentes para incrementar la oferta de VPO

LEY 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la Oferta de Vivienda con Protección Pública

Entra en vigor al día siguiente de su publicación.

Modifica a lo largo de su articulado las normas que siguen:

-Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida con la finalidad de ampliar el régimen establecido en ésta.

-Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

-Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo



Novedades legislativas - junio 2026.pdf

B.O.E

Jefatura del Estado

JEFATURA DEL ESTADO

Medidas urgentes

Real Decreto-ley 13/2026, de 2 de junio, por el que se adoptan medidas relativas a los recursos de los sistemas de financiación territorial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/03/pdfs/BOE-A-2026-11848.pdf>

Real Decreto-ley 14/2026, de 9 de junio, de medidas de promoción del uso del transporte público colectivo por parte de la juventud para los viajes realizados en el periodo estival de 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/10/pdfs/BOE-A-2026-12516.pdf>

Real Decreto-ley 17/2026, de 23 de junio, de medidas extraordinarias para el fortalecimiento y consolidación del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/24/pdfs/BOE-A-2026-13643.pdf>

Real Decreto-ley 18/2026, de 29 de junio, por el que se adoptan determinadas medidas en el marco del Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/30/pdfs/BOE-A-2026-14112.pdf>

Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Situaciones

Resolución de 13 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación voluntaria del notario, en situación de excedencia, don Eduardo Cortés León.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/01/pdfs/BOE-A-2026-11709.pdf>

Resolución de 19 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Jaén don Alfonso Argüelles Luis.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/01/pdfs/BOE-A-2026-11710.pdf>

Resolución de 25 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Valencia don Alfonso Pascual de Miguel.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/01/pdfs/BOE-A-2026-11711.pdf>

Resolución de 25 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de don Fernando Trigo Portela, Registrador Mercantil de Madrid XXIII.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12188.pdf>

Resolución de 25 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de don José Miguel Crespo Monerri, Registrador Mercantil de Málaga III.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12189.pdf>

Resolución de 2 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de don Antonio Heliodoro Holgado Cristeto, Registrador Mercantil de Madrid XXII.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/15/pdfs/BOE-A-2026-12882.pdf>

Resolución de 2 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de don Javier Gil Álvarez, Registrador de la propiedad de Guadalajara n.º 2.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/15/pdfs/BOE-A-2026-12883.pdf>

Resolución de 4 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Humanes de Madrid don Miguel Enrique Estella Garbayo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/16/pdfs/BOE-A-2026-13034.pdf>

Resolución de 4 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Madrid don Ricardo Isaías Pérez Ballarín.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/16/pdfs/BOE-A-2026-13035.pdf>

Resolución de 5 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación voluntaria de la notaria de Azuqueca de Henares doña Macrina García Moreno.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/16/pdfs/BOE-A-2026-13036.pdf>

Resolución de 9 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Sant Cugat del Vallès don Luis Fort López-Barajas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/16/pdfs/BOE-A-2026-13037.pdf>

Resolución de 11 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de A Coruña don José Manuel Lois Puente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/24/pdfs/BOE-A-2026-13651.pdf>

Resolución de 15 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Marbella don Miguel Ángel de la Fuente del Real.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/24/pdfs/BOE-A-2026-13652.pdf>

Resolución de 11 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación voluntaria del notario de Palencia don Juan Polvorosa Mies.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/29/pdfs/BOE-A-2026-14018.pdf>

Organismos públicos

Real Decreto 466/2026, de 10 de junio, de adaptación de organismos públicos existentes en el ámbito estatal a la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/12/pdfs/BOE-A-2026-12711.pdf>

Bienes muebles. Financiación

Resolución de 1 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueba el modelo de contrato de préstamo para financiar la compra de bienes a tipos de interés fijo, y sus anexos, con letras de identificación «AC-B», para ser utilizado por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12825.pdf>

Resolución de 1 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de bienes muebles, con letras de identificación «F-CGL», y sus anexos, para ser utilizado por la Compagnie Générale de Location d'Equipements, SA.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12826.pdf>

Destinos

Resolución de 9 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se resuelve el concurso para la provisión de notarías vacantes, convocado por Resolución de 5 de mayo de 2026, y se dispone su publicación y comunicación a las Comunidades Autónomas para que se proceda a los nombramientos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/16/pdfs/BOE-A-2026-13033.pdf>

Empleo

Orden PJC/654/2026, de 29 de junio, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de junio de 2026, por el que se aprueba la segunda prórroga del Mecanismo RED de Flexibilidad y Estabilización del Empleo para el sector de la fabricación de vehículos de motor, activado por el Acuerdo del Consejo de Ministros de 23 de diciembre de 2024, de conformidad con el artículo 47 bis del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/30/pdfs/BOE-A-2026-14115.pdf>

Ministerio de Trabajo y Economía Social

MINISTERIO DE TRABAJO Y ECONOMÍA SOCIAL

Sociedades cooperativas. Legalización de libros

Orden TES/539/2026, de 25 de mayo, por la que se regula la legalización en formato electrónico de libros en el ámbito del Registro de Sociedades Cooperativas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/01/pdfs/BOE-A-2026-11699.pdf>

Ministerio de Hacienda

MINISTERIO DE HACIENDA

Números de identificación fiscal

Resolución de 26 de mayo 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/2026/06/03/pdfs/BOE-A-2026-11923.pdf>

Resolución de 26 de mayo 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/2026/06/03/pdfs/BOE-A-2026-11924.pdf>

Resolución de 2 de junio 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/2026/06/10/pdfs/BOE-A-2026-12584.pdf>

Resolución de 2 de junio 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/2026/06/10/pdfs/BOE-A-2026-12585.pdf>

Resolución de 19 de junio de 2026, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de número de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/26/pdfs/BOE-A-2026-13929.pdf>

Impuestos. Procedimientos tributarios

Orden HAC/623/2026, de 12 de junio, por la que se modifican la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre, por la que se aprueban los modelos de autoliquidación 210, 211 y 213 del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, que deben utilizarse para declarar las rentas obtenidas sin mediación de establecimiento permanente, la retención practicada en la adquisición de bienes inmuebles a no residentes sin establecimiento permanente y el gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes, y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación y otras normas referentes a la tributación de no residentes; la Orden EHA/3290/2008, de 6 de noviembre, por la que se aprueban el modelo 216 «Impuesto sobre la Renta de No Residentes. Rentas obtenidas sin mediación de establecimiento permanente. Retenciones e ingresos a cuenta. Declaración-documento de ingreso» y el modelo 296 «Impuesto sobre la Renta de No Residentes. No residentes sin establecimiento permanente. Declaración anual de retenciones e ingresos a cuenta»; y la Orden EHA/1658/2009, de 12 de junio, por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la domiciliación del pago de determinadas deudas cuya gestión tiene atribuida la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/23/pdfs/BOE-A-2026-13573.pdf>

Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030

Juego

Real Decreto 520/2026, de 24 de junio, por el que se modifican el Real Decreto 1614/2011, de 14 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/2011, de 27 de mayo, de regulación del juego, en lo relativo a licencias, autorizaciones y registros del juego, para la introducción de un sistema de límites de depósito conjuntos por jugador y el Real Decreto 176/2023, de 14 de marzo, por el que se desarrollan entornos más seguros de juego.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/25/pdfs/BOE-A-2026-13762.pdf>

Banco de España

BANCO DE ESPAÑA

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 1 de junio 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/2026/06/02/pdfs/BOE-A-2026-11844.pdf>

Resolución de 1 de junio de 2026, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial que se ha de aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/10/pdfs/BOE-A-2026-12605.pdf>

Tribunal Constitucional

Sentencias

Sala Primera. Sentencia 35/2026, de 25 de mayo de 2026. Recurso de amparo 2394-2022. Promovido por doña P.G.C., respecto de las resoluciones disciplinarias dictadas por el Consejo General del Poder Judicial y la sentencia de la Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo que confirmó su legalidad. Vulneración del principio de culpabilidad y de los derechos a la igualdad de trato y no discriminación por razón de discapacidad y a la presunción de inocencia: sanción disciplinaria impuesta a una magistrada sin ponderar las medidas de ajuste razonable que pudieran haberse adoptado para revertir la situación por la que atravesaba el juzgado en el que ejercía sus funciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/24/pdfs/BOE-A-2026-13747.pdf>

Sala Primera. Sentencia 36/2026, de 25 de mayo de 2026. Recurso de amparo 6552-2023. Promovido por Escuela Online Labella, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Madrid en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (acceso al proceso y al recurso): denegación de la posibilidad de constituirse en parte en el proceso a quien había adquirido la propiedad del objeto litigioso (STC 208/2015).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/24/pdfs/BOE-A-2026-13748.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 37/2026, de 25 de mayo de 2026. Recurso de amparo 2593-2024. Promovido por don Manuel Américo Cabrera Ramírez respecto de las sentencias de las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo y del Tribunal Superior de Justicia de Canarias que desestimaron su demanda sobre liquidación del impuesto sobre sucesiones. Supuesta vulneración del derecho a la igualdad y a la no discriminación por razón de filiación: denegación de bonificación fiscal solicitada tras el reconocimiento judicial de la filiación extramatrimonial respecto del causante ya fallecido. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/24/pdfs/BOE-A-2026-13749.pdf>

Sala Primera. Sentencia 38/2026, de 25 de mayo de 2026. Recurso de amparo 6296-2024. Promovido por doña María Eugenia Antorrena Hernández respecto del auto dictado por un juzgado de primera instancia de Fuengirola (Málaga), en procedimiento de ejecución hipotecaria. Supuesta vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (resolución fundada en Derecho): alegación sobre el carácter abusivo de una cláusula contractual formulada cuando ya había ganado firmeza el decreto de adjudicación de la finca (STC 23/2026).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/24/pdfs/BOE-A-2026-13750.pdf>

Sala Primera. Sentencia 39/2026, de 25 de mayo de 2026. Recurso de amparo 7299-2025. Promovido por don Williams Arthur Kedi A Mougnot respecto de los autos dictados por la Audiencia Provincial de Valencia en ejecutoria penal. Supuesta vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva en conexión con el derecho a la libertad personal: revocación motivada de la suspensión condicional de la ejecución de una pena privativa de libertad por incumplimiento del compromiso adquirido para satisfacer la responsabilidad civil (ATC 3/2018 y STC 32/2022).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/24/pdfs/BOE-A-2026-13751.pdf>

Pleno. Sentencia 40/2026, de 26 de mayo de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 2191-2022. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Congreso de los Diputados respecto del Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma laboral, la garantía de la estabilidad en el empleo y la transformación del mercado de trabajo; el artículo 4 del Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero, por el que se modifican la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito; la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, y el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria. Límites de los decretos leyes: nulidad de las disposiciones que habilitan al Gobierno para la elaboración de un estatuto del becario y un reglamento para la protección, en materia de seguridad y salud, de menores trabajadores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/24/pdfs/BOE-A-2026-13752.pdf>

Pleno. Sentencia 41/2026, de 26 de mayo de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 5580-2023. Interpuesto por el Parlamento de Cataluña en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda: pérdida parcial de objeto del proceso en cuanto afecta a preceptos legales declarados inconstitucionales por las SSTC 79/2024, de 21 de mayo; 26/2025, de 29 de enero; 190/2025, de 16 de diciembre, y 17/2026, de 24 de febrero; constitucionalidad de los preceptos que establecen los fines comunes de la acción de los poderes públicos en materia de vivienda, regulan el derecho de acceso a la vivienda en conexión con la ordenación territorial y urbanística, las figuras de la vivienda asequible incentivada y las zonas de mercado residencial tensionado, así como la financiación de los parques públicos de vivienda, y la regulación transitoria de los objetivos del parque de vivienda destinado a políticas sociales. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/24/pdfs/BOE-A-2026-13753.pdf>

Pleno. Sentencia 42/2026, de 27 de mayo de 2026. Cuestión de inconstitucionalidad 4172-2025. Planteada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en relación con los artículos 6.4 y 9.4 de la Ley del Parlamento de Cataluña 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética. Competencias sobre ordenación general de la economía, régimen energético y defensa de los consumidores: nulidad de los preceptos legales autonómicos que regulan la suspensión del suministro eléctrico contraviniendo la normativa básica estatal en la materia (STC 62/2016).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/24/pdfs/BOE-A-2026-13754.pdf>

Tribunal Supremo

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencias

Sentencia de 19 de mayo de 2026, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Abogada de la Generalitat Valenciana, en la representación que de ésta ostenta, contra el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/08/pdfs/BOE-A-2026-12300.pdf>

Otros Entes

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Colegios profesionales

Ley del Principado de Asturias 3/2026, de 13 de mayo, de Colegios Profesionales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12186.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Personas en situación de dependencia

Decreto-ley 4/2026, de 28 de abril, de medidas urgentes en el ámbito de la dependencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/08/pdfs/BOE-A-2026-12301.pdf>

Destinos

Resolución de 9 de junio 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 notarías vacantes, convocado por la Resolución de 5 de mayo de 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/16/pdfs/BOE-A-2026-13043.pdf>

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Cuentas generales

Ley Foral 8/2026, de 20 de mayo, de Cuentas Generales de Navarra de 2024.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12612.pdf>

Archivos y patrimonio documental

Ley Foral 9/2026, de 20 de mayo, de Archivos, Gestión de Documentos y Patrimonio Documental.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12613.pdf>

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

Publicadas en el B.O.E

Propiedad

Resolución de 10 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Estepona n.º 1 a prorrogar una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12125.pdf>

Resolución de 10 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Estepona n.º 1 a prorrogar una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12126.pdf>

Resolución de 10 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Estepona n.º 1 a prorrogar una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12127.pdf>

Resolución de 10 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Estepona n.º 1 a prorrogar una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12128.pdf>

Resolución de 10 de febrero de 2026, 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 inscripción de una escritura de compraventa de una participación indivisa de finca que consta registralmente como urbana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12129.pdf>

Resolución de 10 de febrero de 2026, 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 inscripción de una escritura de compraventa de una participación indivisa de finca que consta registralmente como urbana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12130.pdf>

Resolución de 10 de febrero de 2026, 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 inscripción de una escritura de compraventa de una participación indivisa de finca que consta registralmente como urbana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12131.pdf>

Resolución de 10 de febrero de 2026, 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 Ontinyent, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de superficie y declaración de obra por antigüedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12132.pdf>

Resolución de 10 de febrero de 2026, 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 cancelación de una anotación de embargo practicada con posterioridad a la constancia registral de la declaración de concurso, por ordenarse tan solo la cancelación «de las cargas anteriores».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12133.pdf>

Resolución de 11 de febrero de 2026, 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 3, de un testimonio emitido por letrada de la Administración de Justicia relativo a una sentencia firme.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12134.pdf>

Resolución de 11 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa realizada por el registrador de la propiedad de Mojácar, en un supuesto en el cual, inscrita una hipoteca sobre varias fincas, por transmisión de activos en su día formalizada en escritura y acta complementaria, se solicitaba expresamente por instancia la rectificación de supuesto error registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12135.pdf>

Resolución de 11 de febrero de 2026, 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 Santa Cruz de Tenerife n.º 4, por la que se suspende la inscripción de la cesión de parte de una finca acordada por Ayuntamiento en cumplimiento de una obligación contenida en un convenio urbanístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12136.pdf>

Resolución de 11 de febrero de 2026, 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 Illescas n.º 1, por la que se suspende la inscripción de ciertos pactos en una escritura de hipoteca de carácter empresarial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12137.pdf>

Resolución de 11 de febrero de 2026, 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 Santander n.º 1, por la que se suspende la calificación de una escritura de partición y adjudicación de herencia mientras no se acredite la previa autoliquidación o declaración del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12138.pdf>

Resolución de 12 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Burgos n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada de heredero único.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12139.pdf>

Resolución de 12 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de La Unión n.º 1 a la inscripción de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca inmobiliaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12140.pdf>

Resolución de 12 de febrero de 2026, 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 Mataró n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación y venta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12141.pdf>

Resolución de 12 de febrero de 2026, 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 Cambrils-Mont-Roig del Camp, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12142.pdf>

Resolución de 13 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Palencia n.º 1 a inscribir determinada adjudicación de inmueble mediante convenio regulador aprobado en un procedimiento judicial de guarda, custodia y alimentos de un hijo menor no matrimonial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12144.pdf>

Resolución de 13 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por solicitarse dicho número respecto de una unidad alojativa que no consta suficientemente identificada ni se corresponde con la descripción registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12145.pdf>

Resolución de 13 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por solicitarse dicho número respecto de una unidad alojativa que no consta suficientemente identificada ni se corresponde con la descripción registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12146.pdf>

Resolución de 13 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por solicitarse dicho número respecto de una unidad alojativa que no consta suficientemente identificada ni se corresponde con la descripción registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12147.pdf>

Resolución de 13 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler de corta duración no turístico por solicitarse dicho número respecto de una unidad alojativa que no consta suficientemente identificada ni se corresponde con la descripción registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12148.pdf>

Resolución de 13 de febrero de 2026, 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 7, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en el Registro el uso de la finca como «local» y por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12149.pdf>

Resolución de 13 de febrero de 2026, 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/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12150.pdf>

Resolución de 13 de febrero de 2026, 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 Toledo n.º 3, 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 Toledo para las viviendas de uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12151.pdf>

Resolución de 2 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación efectuada por la registradora de la propiedad de Carlet n.º 2, denegando la inscripción de una escritura presentada en dicho Registro por la Delegación Especial de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Valencia, a fin de poder practicar una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12238.pdf>

Resolución de 2 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Marbella n.º 2, de la solicitud de asignación de número

de registro de alquiler de corta duración para una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12239.pdf>

Resolución de 2 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pineda de Mar a inscribir una escritura pública de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12240.pdf>

Resolución de 2 de enero de 2026, 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 Archidona, por la que se suspende la inmatriculación de una finca porque figura previamente inmatriculada, formando parte de otra finca más grande.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12241.pdf>

Resolución de 2 de enero de 2026, 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 Avilés n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de dos fincas, por entender que figuran previamente inmatriculadas a nombre de un antecesor de la causante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12242.pdf>

Resolución de 2 de enero de 2026, 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 inscripción de una escritura de compraventa de una participación indivisa de finca que consta registralmente como urbana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12243.pdf>

Resolución de 22 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Barcelona n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración para una finca en la categoría de arrendamiento turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12244.pdf>

Resolución de 2 de febrero de 2026, 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 ni reunir los requisitos establecidos en la cláusula estatutaria correspondiente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12245.pdf>

Resolución de 2 de febrero de 2026, 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 San Lorenzo de El Escorial n.º 2, por la que se deniega el asiento de presentación de un escrito por el que se solicita la rectificación de una inmatriculación, por invadir su finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12246.pdf>

Resolución de 2 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Vicente del Raspeig, por la que se deniega la práctica del asiento de presentación de determinados documentos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12247.pdf>

Resolución de 3 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Gandía n.º 3, de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración solicitado para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12248.pdf>

Resolución de 3 de febrero de 2026, 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 deniega la expedición de certificación registral de determinadas fincas, solicitada en relación con una investigación universitaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12249.pdf>

Resolución de 3 de febrero de 2026, 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 Bartolomé de Tirajana n.º1, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación, por tratarse de fincas registrales, que son elementos privativos de una propiedad horizontal, y no estar esta circunstancia prevista por la Ley.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12250.pdf>

Resolución de 3 de febrero de 2026, 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 Colmenar Viejo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un cambio de uso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12251.pdf>

Resolución de 3 de febrero de 2026, 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 2, por la que se suspende la cancelación de la inscripción de una finca de aportación por el demandado a sociedad mercantil de la que es administrador único y socio único en el momento de su constitución, acordada en procedimiento penal por frustración de ejecución.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12252.pdf>

Resolución de 4 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Sebastián de La Gomera a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12254.pdf>

Resolución de 4 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Estepona n.º 1 a prorrogar una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12255.pdf>

Resolución de 4 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Nules n.º 2 a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por encubrir un acto de parcelación, según resulta de informe emitido por Ayuntamiento en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12256.pdf>

Resolución de 4 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Vicente del Raspeig a inscribir una escritura de liquidación de gananciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12257.pdf>

Resolución de 4 de febrero de 2026, 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 Toledo n.º 3, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar presentados en el mismo día y sobre la misma finca, dos asientos relativos a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración de uso turístico, todos ellos referidos a la finca completa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12258.pdf>

Resolución de 4 de febrero de 2026, 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 Toledo n.º 3, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar presentados en el mismo día y sobre la misma finca, dos asientos relativos a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración de uso turístico, todos ellos referidos a la finca completa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12259.pdf>

Resolución de 4 de febrero de 2026, 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 Andújar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y subrogación de hipoteca por falta de ratificación de la subrogación de la hipoteca por parte de la entidad acreedora y la notificación de la transmisión de la venta de viviendas de protección oficial a la Consejería correspondiente de la Junta de Andalucía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12260.pdf>

Resolución de 4 de febrero de 2026, 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 6, por la que se acuerda no iniciar el expediente para subsanar la doble o múltiple inmatriculación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12261.pdf>

Resolución de 5 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Lloret de Mar n.º 1, de una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12262.pdf>

Resolución de 5 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia de Alcántara-Alcántara a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12263.pdf>

Resolución de 5 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2, por la que se suspende la inscripción registral de la rectificación de la descripción y la georreferenciación de una finca, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse formulado en su tramitación alegaciones por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por el registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12264.pdf>

Resolución de 6 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12265.pdf>

Resolución de 6 de febrero de 2026, 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 2, por la que se deniega la

tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca, la posible invasión de dominio público y la existencia de un procedimiento judicial por doble inmatriculación, cuya tramitación consta por nota al margen en el folio registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12266.pdf>

Resolución de 11 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Vic n.º 1 a rectificar un asiento de inmatriculación ya practicado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12267.pdf>

Resolución de 5 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 2, respecto de la inscripción de testimonio del decreto de adjudicación hipotecaria y de mandamiento judicial de cancelación de cargas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12673.pdf>

Resolución de 5 de enero de 2026, 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 inscripción de una escritura de compraventa de una participación indivisa de finca que consta registralmente como urbana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12674.pdf>

Resolución de 5 de enero de 2026, 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 5, por la que se deniega la inscripción registral de la rectificación de la descripción y la georreferenciación de una finca, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse formulado en su tramitación alegaciones por uno de los colindantes notificados que son estimadas por la registradora.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12675.pdf>

Resolución de 5 de enero de 2026, 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 Pamplona n.º 8, por la que se deniega la inscripción registral de la rectificación de la descripción y la georreferenciación de una finca, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse formulado en su tramitación alegaciones por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por la registradora.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12676.pdf>

Resolución de 5 de enero de 2026, 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 inscripción de varias fincas de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12677.pdf>

Resolución de 16 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de registradora de la propiedad de Conil de la Frontera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de participación indivisa ya inscrita de finca rústica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12678.pdf>

Resolución de 17 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Benidorm n.º 3 a inscribir una escritura de opción de compra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12679.pdf>

Resolución de 17 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3 a inscribir una escritura de segregación y extinción de condominio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12680.pdf>

Resolución de 17 de febrero de 2026, 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 Corcubión-Muros, por la que se suspende la inscripción una declaración de obra nueva, por no aportarse las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación y la autorización de la Administración titular del dominio público hidráulico, al ubicarse la obra nueva en zona de servidumbre de uso público general.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12681.pdf>

Resolución de 17 de febrero de 2026, 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 Ceuta, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca con ocasión de la presentación de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad, subsanada por otra, por haber concurrido la oposición de un titular colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12682.pdf>

Resolución de 18 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12684.pdf>

Resolución de 18 de febrero de 2026, 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 3 a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12685.pdf>

Resolución de 18 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Cangas del Narcea-Tineo a inscribir la representación gráfica georreferenciada catastral de una finca, en base a las alegaciones formuladas por un colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y por advertir dudas de identidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12686.pdf>

Resolución de 18 de febrero de 2026, 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 deniega la tramitación del expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12687.pdf>

Resolución de 18 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Inca n.º 1, por la que se deniega la solicitud de la declaración de nulidad de una inscripción de agrupación de fincas, puesto que la inscripción se produjo tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en las que se han formulado alegaciones que no han sido estimadas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12688.pdf>

Resolución de 18 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Cristóbal de La Laguna n.º 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se deniega la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva, herencia y donación por albergar dudas de que la edificación pudiera extralimitarse respecto de la finca en la que se declara.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12690.pdf>

Resolución de 18 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de O Barco-A Pobra de Trives, por la que se suspende la inscripción de una escritura de entrega de legado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/12/pdfs/BOE-A-2026-12772.pdf>

Resolución de 18 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 9 respecto a la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación hipotecaria y del mandamiento judicial de cancelación, por la razón de encontrarse la finca subastada inscrita a favor de terceras personas ajenas a la ejecución hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/12/pdfs/BOE-A-2026-12773.pdf>

Resolución de 19 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Jerez de la Frontera n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/12/pdfs/BOE-A-2026-12774.pdf>

Resolución de 20 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Móstoles n.º 1 a inscribir una escritura de dación en pago.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/12/pdfs/BOE-A-2026-12775.pdf>

Resolución de 20 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Estepona n.º 1 a prorrogar una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/12/pdfs/BOE-A-2026-12776.pdf>

Resolución de 20 de febrero de 2026, 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 Mazarrón, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/12/pdfs/BOE-A-2026-12777.pdf>

Resolución de 24 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Roque a practicar operación alguna en virtud de un escrito remitido por el Ayuntamiento de San Roque sobre la calificación urbanística de determinadas parcelas y el incumplimiento respecto de las mismas de los deberes de cesión obligatoria al citado ayuntamiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12828.pdf>

Resolución de 24 de febrero de 2026, 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 Mataró n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una sesentaseisava parte indivisa de una finca en virtud de la sentencia declarativa del dominio por usucapión a su favor por la razón de que, habiendo permanecido en rebeldía la sociedad demandada durante todo el procedimiento, no consta el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12829.pdf>

Resolución de 25 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Coria a inscribir un auto judicial de homologación de un acuerdo transaccional.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12830.pdf>

Resolución de 25 de febrero de 2026, 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 Valencia n.º 3, por la que se suspende y deniega la inscripción de una escritura de adaptación de finca a Catastro, segregación, determinación de resto, extinción de condominio y agrupación de fincas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12831.pdf>

Resolución de 25 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Pego, por la que se suspende la inmatriculación de la restante mitad indivisa de una finca por la razón de que no resulta acreditada la previa adquisición de la finca por la causante al menos un año antes de su fallecimiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12833.pdf>

Resolución de 26 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Quintanar de la Orden, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca solicitada mediante instancia por caducidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12834.pdf>

Resolución de 26 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Navacarnero n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12835.pdf>

Resolución de 26 de febrero de 2026, 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 Almagro, por la que se suspende la inscripción de un acta tramitada en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria por advertir dudas fundadas sobre la posibilidad de que con la rectificación pretendida se encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidades hipotecarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12837.pdf>

Resolución de 26 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Inca n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva y de la georreferenciación de la finca en la que se ubica, por no coincidir la realidad registral con la extrarregistral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12838.pdf>

Resolución de 26 de febrero de 2026, 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 3, por la que deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca por haberse realizado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12839.pdf>

Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12840.pdf>

Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12841.pdf>

Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Rivas Vaciamadrid, en base a escrito suscrito contra la inscripción ya practicada de la representación gráfica georreferenciada de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12842.pdf>

Resolución de 27 de febrero de 2026, 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 Mazarrón, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva y se deniega la inscripción de la georreferenciación de la finca sobre la que se declara, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la georreferenciación de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12843.pdf>

Resolución de 2 de marzo de 2026, 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 1, por la que se suspende la inscripción de una cesión de crédito hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12844.pdf>

Resolución de 3 de marzo de 2026, 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 37, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12845.pdf>

Resolución de 3 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mataró n.º 3 a cancelar una hipoteca unilateral por figurar dicha hipoteca inscrita a favor de entidad distinta de aquella a cuyo favor se constituyó y a la que se requirió la aceptación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12846.pdf>

Resolución de 3 de marzo de 2026, 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 San Lorenzo de El Escorial n.º 2, por la que se deniega la expedición de la certificación registral prevista en la tramitación del expediente del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, al tratarse de alterar la realidad física de la finca cuya georreferenciación consta inscrita previamente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12847.pdf>

Resolución de 3 de marzo de 2026, 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 Mérida n.º 1, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12848.pdf>

Resolución de 3 de marzo de 2026, 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 Eivissa n.º 2, por la que se deniega asiento de presentación de instancia privada de rectificación de un asiento ya practicado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12850.pdf>

Resolución de 2 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Pravia-Belmonte de Miranda, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad conyugal y aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/15/pdfs/BOE-A-2026-12984.pdf>

Resolución de 2 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vilanova i la Geltrú n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa sujeta a condición suspensiva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/15/pdfs/BOE-A-2026-12985.pdf>

Resolución de 2 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva, división horizontal, ocupando la obra la total superficie de la finca en la que se ha iniciado la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, existiendo además dudas respecto a la descripción final de la obra nueva y respecto a la división horizontal por asignarse cuota cero a uno de los elementos privativos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/15/pdfs/BOE-A-2026-12986.pdf>

Resolución de 4 de marzo de 2026, 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 Llerena, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación por no constar que el tercer poseedor ha sido demandado y requerido de pago.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13160.pdf>

Resolución de 4 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6, por la que suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13161.pdf>

Resolución de 4 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad accidental de Murcia n.º 2 a practicar el asiento de presentación de una instancia junto con una demanda, por la que se solicita la práctica de anotación preventiva de demanda y anotación preventiva de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13162.pdf>

Resolución de 4 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Redondela-Ponte Caldelas a practicar el asiento de presentación de una instancia por la que se solicita la suspensión del plazo para recurrir una notificación publicada en el «Boletín Oficial del Estado».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13163.pdf>

Resolución de 4 de marzo de 2026, 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 inmatriculación de un deslinde administrativo de vía pecuaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13164.pdf>

Resolución de 4 de marzo de 2026, 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 Órgiva-Ugíjar, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca, basadas en la intersección de la georreferenciación aportada al expediente, con la georreferenciación inscrita de otra finca colindante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13165.pdf>

Resolución de 4 de marzo de 2026, 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 3, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva sobre local comercial, cambio de uso a piso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13166.pdf>

Resolución de 4 de marzo de 2026, 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 Cieza n.º 3, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por haber concurrido la oposición de propietarios colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13167.pdf>

Resolución de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Plasencia, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca solicitada mediante instancia por caducidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13168.pdf>

Resolución de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13169.pdf>

Resolución de 9 de marzo de 2026, 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 Totana, por la que se suspende la cancelación de una ejecución de títulos judiciales mediante instancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13170.pdf>

Resolución de 9 de marzo de 2026, 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 Requena, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de cabida y georreferenciación de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13171.pdf>

Resolución de 10 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Estepona n.º 1 a prorrogar una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13172.pdf>

Resolución de 10 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Vera a inscribir el testimonio de una sentencia judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13173.pdf>

Resolución de 10 de marzo de 2026, 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 40, por la que se deniega la subsistencia de la vigencia de determinado asiento de presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13175.pdf>

Resolución de 10 de marzo de 2026, 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 Talavera de la Reina n.º 2, por la que se deniega el asiento de presentación de una instancia por la que se solicita el cambio de titularidad de una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13176.pdf>

Resolución de 11 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Getafe n.º 2 a cancelar una anotación preventiva de concurso, en virtud de instancia privada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13177.pdf>

Resolución de 11 de marzo de 2026, 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 la inscripción de una adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13178.pdf>

Resolución de 11 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Almansa a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13179.pdf>

Resolución de 11 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Las Rozas de Madrid n.º 1 a cancelar una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13180.pdf>

Resolución de 11 de marzo de 2026, 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 Úbeda n.º 1, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de prohibición de disponer.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13181.pdf>

Resolución de 11 de marzo de 2026, 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 Granadilla de Abona, por la que se deniega el asiento de presentación de una solicitud telemática.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13182.pdf>

Resolución de 11 de marzo de 2026, 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 Almendralejo, por la que se suspende la constancia registral de la terminación de la obra nueva declarada sobre varias fincas registrales por la razón de que no se acredita la constitución del seguro decenal exigido por el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13183.pdf>

Resolución de 11 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de suspensión del registrador de la propiedad de Guadalajara n.º 2 a inscribir la representación gráfica georreferenciada catastral de una finca por advertir dudas de identidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13184.pdf>

Resolución de 12 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Almería n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de renuncia de herencia, liquidación de sociedad de gananciales y aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13185.pdf>

Resolución de 13 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Adeje, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13186.pdf>

Resolución de 13 de marzo de 2026, 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 Javier n.º 2, respecto de un documento de liquidación de sociedad conyugal suscrito en Bulgaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13187.pdf>

Mercantil

Resolución de 12 de febrero de 2026, 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 de Valladolid, por la que se rechaza la cancelación de un asiento practicado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12143.pdf>

Resolución de 3 de febrero de 2026, 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 X de Barcelona, por la que se deniega la práctica de asiento de presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12253.pdf>

Resolución de 17 de febrero de 2026, 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 II de Granada, por la que se rechaza la inscripción de renuncia de un administrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12683.pdf>

Resolución de 18 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora mercantil IV de Madrid, por la que suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12689.pdf>

Resolución de 19 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil II de Madrid, por la que se suspende la solicitud de inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12691.pdf>

Resolución de 26 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil III de Sevilla a inscribir la escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12836.pdf>

Resolución de 3 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil y de bienes muebles de Badajoz, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12849.pdf>

Resolución de 10 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XVII de Madrid a inscribir la escritura de aumento del capital social de una entidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13174.pdf>

Bienes Muebles

Resolución de 25 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de bienes muebles I de Madrid, por la que se deniega una solicitud de cancelación de reserva de dominio y otras cuestiones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12832.pdf>

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

R. 10.02.2026. R. P. Estepona n.º 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.**
SE REVOCA

Si es posible anotar la prórroga de una anotación de embargo cuando la finca ya es titularidad de un tercero que no es parte en el procedimiento, con mucho más fundamento será viable la anotación de dicha prórroga en un caso como el ahora analizado en el que la finca sigue apareciendo inscrita a nombre del ejecutado, sin que quepa ahora exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12125.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12126.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12127.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12128.pdf>

R. 10.02.2026. R. P. Chiclana de la Frontera n.º 2.- **PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA DE FINCA RÚSTICA.**

SE CONFIRMA

En el caso del presente expediente se ha justificado la clasificación rústica de la finca a los efectos de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que solo conoce en la actualidad las categorías de suelo urbano o rústico, y tratándose de la venta de una cuota indivisa ex novo, no inscrita como tal, cuya superficie equivalente en relación a la de la totalidad de la finca es inferior a la superficie de la unidad mínima de cultivo aplicable, concurre el supuesto objetivo definido por la normativa andaluza como acto revelador de posible parcelación urbanística. Por tanto, se confirma el defecto relativo a la necesidad de licencia.

NOTA. Los demás indicios expuestos por la registradora en su nota. (se está transmitiendo por octavas partes indivisas a personas distintas; se observa que se trata de una zona de abundantes construcciones y con apariencia de urbanización (existencia de caminos, casas, piscinas, etc.); no se trata de una asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho; además, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 3 de nuestro Código Civil sobre la interpretación de las normas según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellos, es práctica habitual en ese término de Chiclana de la Frontera «la realización de parcelaciones ilegales a través de la interposición de la venta de participaciones indivisas configurándose un mecanismo de fraude de ley como señala el párrafo 4 del artículo 6 del mismo cuerpo legal»), solo pueden justificar el inicio del procedimiento del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, pero no imponer la exigencia de dicho acto de control previo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12129.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12130.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12131.pdf>

R. 10.02.2026. R. P. Ontinyent.- **INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA DE RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE Y DECLARACIÓN DE OBRA POR ANTIGÜEDAD EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

SE CONFIRMA

La problemática de la inscripción de escrituras de declaración de obra cuya antigüedad es anterior a la vigencia de una ley posterior más restrictiva ha sido estudiada por esta Dirección General en otras ocasiones. En el presente expediente la antigüedad de la edificación (18 años) se acredita mediante certificado técnico que constata que la misma corresponde al año 2006 sin haber sufrido modificaciones hasta la fecha actúa

Para los suelos no urbanizables protegidos, no existe caducidad en la potestad de la administración para ordenar la restauración de la legalidad; por tanto, siendo imprescriptible la acción de restablecimiento de legalidad o demolición, tanto bajo el régimen de la ley urbanística valenciana de 2005 como el existente con anterioridad al amparo del texto refundido estatal de 1992 (artículo 255), solo cabría acceder a la inscripción si se acredita que la obra se finalizó y prescribió bajo otra calificación urbanística que posibilitara dicha inscripción, prueba que corresponde al interesado conforme al artículo 28.4 TRLS.

Se confirma la calificación salvo que resulte acreditado por certificación del Ayuntamiento, como órgano competente en materia de disciplina urbanística, que la obra se encuentra consolidada y no sujeta a acción de restablecimiento de legalidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12132.pdf>

R. 10.02.2026. R. P. Arrecife.- **CONCURSO: MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DE CARGAS ANTERIORES PERO NO POSTERIORES.**

SE CONFIRMA

Se confirma la negativa del Registrador a cancelar una carga posterior al concurso (anotación de embargo de 2024) en virtud de un mandamiento dictado por el juez del concurso que sólo ordena la cancelación de cargas anteriores al mismo; lo contrario implicaría excederse pues de su potestad calificadora modificando o ampliando el contenido de la resolución judicial.

Para lograr la cancelación, no basta con alegar la nulidad sustantiva del embargo por infracción de la Ley Concursal en el recurso (en concreto alega el recurrente que vulnera la prohibición de ejecuciones singulares tras la declaración de concurso ex artículos 143 y 145 LC). Quedando los asientos bajo la salvaguardia de los Tribunales, no es el recurso la vía para declarar la nulidad de un asiento ya practicado, ni el registrador puede cancelarlo de oficio basándose en su presunta nulidad sustantiva si no hay un mandato judicial específico que así lo ordene.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12133.pdf>

R. 11.02.2026. R. P. Las Palmas de Gran Canaria n.º 3.- **INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA.**

SE CONFIRMA

Es imprescindible la determinación indubitada del carácter rebelde o no de los demandados; aseveración del órgano judicial (sobre el transcurso del plazo y, en su caso, de la interposición o no de la acción de rescisión -artículo 524 LEC.), sin la cual no cabe la inscripción de la sentencia.

NOTA. Cuestión procedimental.

Si no resulta acreditado en modo alguno la recepción o acceso por el interesado (artículo 41.1 Ley 39/2015) el recurso se entiende tempestivo y, en consecuencia, esta Dirección General se pronuncie sobre el fondo del mismo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12134.pdf>

R. 11.02.2026. R. P. Mojácar.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.**

SE CONFIRMA

En caso de rectificación del título pretendidamente erróneo que fue adecuadamente inscrito en el Registro de la Propiedad, dado que el titular del asiento cuya rectificación se pretende no solo no consiente dicha rectificación sino que se ha opuesto en acto previo de conciliación, la única vía posible para corregir la inexactitud es la judicial de acuerdo con el artículo 40 letra d LH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12135.pdf>

R. 11.02.2026. R. P. Santa Cruz de Tenerife n.º 4.- **CESIONES DE SUELOS CALIFICADOS POR EL PLANEAMIENTO PARA SU USO O SERVICIO PÚBLICO CUANDO NO COMPARECE SU PROPIETARIO PARA PRESTAR SU CONSENTIMIENTO A LA CESIÓN.**

SE CONFIRMA

La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, entre otros extremos, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento y a la relación de éste con el titular registral (artículo 99 RH).

Cuando el expediente se ha tramitado como consumación de las obligaciones estipuladas en el previo convenio urbanístico, resulta imprescindible el consentimiento del titular registral y sin que el mismo pueda deducirse de su intervención o manifestaciones en el procedimiento administrativo dado que a efectos registrales no resultan admisibles consentimientos tácitos o presuntos. NOTA.

Dado que de la documentación aportada no resultan acreditados los requisitos de inscripción en cuanto a la necesidad de una resolución administrativa firme que acuerde expresamente la ocupación unilateral de la finca para su cesión conforme al destino previsto en planeamiento y no resultar procedente equidistribución por haberse consolidado totalmente la edificación permitida por el planeamiento en cuya virtud se exige la cesión (se hace constar expresamente la innecesariedad de la reparcelación en el propio certificado expedido a los efectos del artículo 31 del Real Decreto 1093/1997-artículo que, junto con el 30.2 contemplan un particular supuesto de hecho que puede ser equiparable al tratado en el presente expediente-, pero únicamente lo justifica en la existencia de propietario único sin referencia alguna a haberse consolidado totalmente la edificación permitida por el planeamiento), se confirma la calificación.

NOTA. Cuestión distinta es que judicialmente pueda exigirse el cumplimiento de la obligación estipulada o incluso declararse el dominio municipal de la finca por considerar acreditada la tradición dominical sin necesidad formal de acta o escritura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12136.pdf>

R. 11.02.2026. R. P. Illescas n.º 1.- **INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA DE CARÁCTER EMPRESARIAL.**

SE REVOKA

Se revoca la calificación del carácter personal respecto de distintas cláusulas de la escritura de préstamo hipotecario.

En cuanto a las cláusulas sobre el coste de ruptura de mercado, porque constituye una auténtica cláusula financiera, asociada al tipo de interés pactado, que responde a una causa adecuada, y que, además, en este caso, se encuentra perfectamente determinada en la estipulación de definiciones.

En cuanto a la cláusula relativa al tipo de interés sustitutivo porque constituye una cláusula financiera que en este caso cumple el requisito de que su señalamiento no puede quedar al arbitrio de uno de los contratantes.

En cuanto a la cláusula relativa a la amortización anticipada obligatoria y reglas comunes de amortización anticipada, porque la amortización anticipada en cuanto estipulación financiera es inscribible, y las condiciones para llevar a cabo el reembolso obligatorio o para el ejercicio de la facultad de reembolso anticipado, gozan de igual condición. Se revoca aparte del defecto relativo a su falta de trascendencia real el relativo vulneración del artículo 1172 CC porque el mismo se refiere a deudas independientes, no a créditos conexos que constituye una única deuda.

En cuanto a la cláusula sobre el lugar de pago, que es cuenta bancaria de adeudo, porque esta cuenta contable, que refleja esa cada momento el importe debido por la prestataria al amparo del préstamo, adquiere carácter real al ser instrumento para la determinación de la cantidad líquida exigible en la ejecución.

En cuanto a la cláusula de imputación de pagos porque va a determinar, en su caso, la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva por los distintos conceptos garantizados por la responsabilidad hipotecaria y, en su momento, el concreto pago al actor del precio del remate, pues la cuantificación del mismo dependerá de la cantidad reclamada por cada concepto y del importe de la respectiva responsabilidad hipotecaria, ya que no se puede entregar al ejecutante por cada uno de los conceptos garantizados cantidad alguna que exceda de la respectiva cobertura hipotecaria (artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con afectación, por tanto, respecto de los terceros titulares posteriores de dominio o cargas.

En cuanto a la cláusula de vencimiento anticipado porque se trata de estipulaciones que, en el caso, bien se refieren a la determinación de la cantidad líquida exigible ejecutivamente, bien al requerimiento de pago preceptivo antes de plantear la demanda ejecutiva, bien a la subsistencia de la acción ejecutiva en caso de retraso en su ejercicio del vencimiento anticipado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12137.pdf>

R. 11.02.2026. R. P. Santander n.º 1.- **CALIFICACIÓN DE CUESTIONES FISCALES.**

SE CONFIRMA

Presentada escritura de partición y adjudicación de herencia sin que se acredite la previa autoliquidación o declaración del ISD e Impuesto de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana se produce el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento, en tanto no resulten acreditados dichos extremos.

NOTA. Cuestión procedimental

El interesado puede aportar la documentación requerida para poder practicar la inscripción durante el plazo de vigencia del asiento de presentación, prorrogado en el presente caso por la interposición del recurso, sin perder la prioridad registral; pero no es posible acceder a la pretensión de alargar dicho plazo por causas distintas a las previstas en la Ley (como la prevista en el artículo 432.1 b RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12138.pdf>

R. 12.02.2026. R. P. Burgos n.º 2.- **INTERPRETACIÓN DE TESTAMENTO.**

SE CONFIRMA

Ídem a Resolución de 27 de enero de 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12139.pdf>

R. 12.02.2026. R. P. La Unión n.º 1.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN POR PAGO.**

SE CONFIRMA

No cabe una cancelación automática de la hipoteca mediante la acreditación del pago de la obligación, sino que se hace necesario su cancelación mediante negocio jurídico cancelatorio, que ha de ser objeto de escritura; es imprescindible el consentimiento formal y expreso del titular registral del derecho, en este caso, de los varios titulares respecto de hipotecas con igualdad de rango para su cancelación ex artículos 82 LH y 179 RH. El consentimiento formal cancelatorio de las tres entidades que comparecieron en la escritura no puede extenderse los restantes acreedores hipotecarios.

NOTA 1. Cuestión procedimental.

Tras exponer su doctrina sobre la motivación necesaria de las notas de calificación, concluye la Dirección General que sí procede entrar en el fondo de la cuestión a la vista del expediente del recurso, en especial el contenido del escrito de impugnación en el que la recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa.

NOTA 2. Juicio de suficiencia en caso de créditos sindicados.

La DGSJFP advierte que en la nota no se menciona que el notario ha omitido el juicio de suficiencia respecto de todas y cada una de las entidades acreedoras (que no son únicamente las tres comparecientes en la escritura). Bien por consignar el notario autorizante, en la escritura de cancelación de hipoteca, que se le ha exhibido el documento auténtico que acredite que «Société Générale Société Anonyme» ostenta la representación de las demás entidades garantizadas (no comparecientes); bien por estar conferida dicha representación (en la escritura de constitución de hipoteca, o documentos posteriores complementarios o modificativos), en el sentido de que el banco agente, por sí o en unión de otros, tendría conferidas suficientes facultades cancelatorias.

En las situaciones de crédito, para regular las relaciones internas entre los miembros del sindicato o acreedores sindicados el contrato de sindicación suele preverse un conjunto de reglas que disciplinan el régimen de gestión, administración y disposición de los derechos de crédito adaptadas a las circunstancias de cada caso, y que pueden requerir el acuerdo unánime de todos los coparticipes, o bien el acuerdo por mayoría, simple o reforzada, o permitir el ejercicio separado de alguna de las facultades del crédito o aplicar una combinación de tales criterios en función de la materia concreta de que se trate (así, v.gr. puede pactarse que la ejecución y la cancelación de la hipoteca requiera actuación conjunta de la unanimidad de los acreedores, que la modificación de las condiciones financieras de los créditos sindicados requiera la simple mayoría, que la cesión a tercero del crédito o más rigurosamente de la estricta posición contractual de cada acreedor puede realizarla cada partícipe separadamente, etc.)

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12140.pdf>

R. 12.02.2026. R. P. Mataró n.º 4.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

SE CONFIRMA

En el presente supuesto de hecho, la escritura de segregación y venta de 1989 a favor de C que se pretende inscribir, está otorgada por A, pero con posterioridad a dicho otorgamiento, vendió la totalidad de la finca (de la cual se había segregado la porción que ahora se pretende inscribir) a B causando la correspondiente inscripción (en 2005). Se confirma, por tanto, la denegación de la inscripción de la escritura de segregación y compra porque dicha finca está inscrita a nombre de persona distinta del vendedor, por haberla adquirido el actual titular registral de éste.

El título que primero accede al Registro determina, por esta sola razón, el cierre registral respecto de cualquiera otro que, aun siendo anterior, resulte incompatible con él aunque el primero se de peor condición. Será al titular incompatible a quien corresponderá la carga de impugnar judicialmente aquélla. Por ello, concluye la Dirección General, la rectificación, en su caso, precisa la concurrencia del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12141.pdf>

R. 12.02.2026. R. P. Cambrils-Mont-Roig del Camp.- **NRUA: PROHIBICIONES ESTATUTARIAS.**

La cláusula estatutaria que reza, Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrán desarrollarse, por sus propietarios, familiares, arrendatarios o terceras personas, ninguna actividad profesional, comercial, en régimen de alquiler turístico o industrial o cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de "residencia familiar", impide la asignación del NRUA no turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12142.pdf>

R. 13.02.2026. R. P. Palencia n.º 1.- **CONVENIO REGULADOR DE LOS EFECTOS DE LA EXTINCIÓN DE PAREJA DE HECHO.**

SE CONFIRMA

El contenido típico del convenio regulador de los efectos de la extinción de la pareja estable se circunscribe a la regulación de las relaciones paterno-filiales y la eficacia de la aprobación judicial sólo puede extenderse a las medidas relativas a la guarda, custodia y alimentos del hijo, por lo que otras disposiciones contenidas en el convenio regulador resultarían ajenas a ella. Por tanto, formalización de la extinción de una comunidad de bienes adquiridos al margen o en ausencia de todo régimen conyugal debe formalizarse en escritura pública (artículo 3 LH).

Por otro lado, se confirma también el defecto relativo a la necesaria constancia de la firmeza de la sentencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12144.pdf>

R. 13.02.2026. R. P. Madrid n.º 27.- **NRUA: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.**

SE CONFIRMA

Se confirma la suspensión de la asignación de NRUA no turístico y para finca concreta dado que, en contra del principio de especialidad, no puede entenderse que la unidad alojativa haya quedado suficientemente delimitada, debido a las contradicciones entre la instancia y la habilitación administrativa, y a la omisión de especificación alguna en la solicitud en cuanto a qué parte de la finca registral completa pretende ser objeto de cada asignación sucesiva ya que dicha casa no aparece constituida en Régimen de Propiedad Horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12145.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12146.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12147.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12148.pdf>

R. 13.02.2026. R. P. Valencia n.º 7.- **NRUA: ASIGNACIÓN EN CASO DE LOCAL.**

SE CONFIRMA en cuanto al primer defecto

SE REVOCA en cuanto al segundo

La asignación del NRUA (turístico en el caso) exige la previa constancia registral del cambio de uso.

Por otro lado, es elemento probatorio suficiente de fecha de inicio de la actividad con anterioridad al acuerdo de prohibición o a la reforma del 7.3 LPH la resolución administrativa de inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana.

NOTA. La presentación de la correspondiente declaración ambiental ante el Ayuntamiento de Valencia exigida por los artículos 13 y 15 de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana se trata de un requisito municipal preceptivo para la asignación junto con la correspondiente habilitación turística autonómica

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12149.pdf>

R. 13.02.2026. R. P. Sevilla n.º 10.- **NRUA: ASIGNACIÓN EN LA CIUDAD DE SEVILLA EL NRUA SIN CUMPLIR REQUISITOS URBANÍSTICOS DE LA NORMATIVA LOCAL PARA LAS VUT.**

SE CONFIRMA

No puede asignarse NRUA en el municipio de Sevilla sin que se presenten las declaraciones urbanísticas que acreditan el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento para la viviendas de uso turístico, sino sólo acreditando la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía con posterioridad a la entrada en vigor de la Modificación Puntual número 44 del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, pero antes de que se publique el modelo de declaración correspondiente (pero esto no obsta la entrada en vigor del Plan -artículo 84 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía-). Recuerda la Dirección general que deben distinguirse los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística, como la presentación de declaración responsable (no urbanística) para la inscripción en el Registro Turismo de Andalucía, frente a la necesidad de cumplir los requisitos establecidos por la regulación urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística. Ambas son cuestiones diferentes y compatibles entre sí.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12150.pdf>

R. 13.02.2026. R. P. Toledo n.º 3.- **NRUA: ASIGNACIÓN EN LA CIUDAD DE TOLEDO EL NRUA SIN CUMPLIR REQUISITOS URBANÍSTICOS DE LA NORMATIVA LOCAL PARA LAS VUT.**

SE CONFIRMA

No es posible asignar NRUA en el municipio de Toledo sin acreditar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento para las viviendas de uso turístico, sino sólo acreditando la inscripción de la vivienda en el Registro de Empresas y Establecimientos Turísticos de Castilla-La Mancha. Estando en vigor la Modificación Puntual del Plan en el momento de la presentación de la solicitud de número y contando la vivienda con el correspondiente código de inscripción en el Registro de empresas y establecimientos turísticos de Castilla-La Mancha de acuerdo con la disposición transitoria de dicha modificación puntual, es requisito necesario para el desarrollo de la actividad y, por tanto, para la asignación del número de registro único de alquiler, que se acredite la presentación ante el Ayuntamiento de Toledo de la correspondiente comunicación de ejercicio de actividad. Reitera la DGSJFP la distinción entre los requisitos de establecidos por la normativa sectorial turística y los exigidos por la urbanística municipal para el ejercicio de tal actividad turística.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12151.pdf>

R. 02.01.2026. R. P. Carlet n.º 2.- **INSCRIPCIÓN A INSTANCIA DE LA AEAT A FIN DE PODER PRACTICAR UNA ANOTACIÓN DE EMBARGO.**

SE REVOCA

Adquirido un bien por los cónyuges casados bajo el régimen legal de separación valenciano (antes de la declaración de inconstitucionalidad de la Ley 10/2007, de 20 de marzo) para su sociedad conyugal y sin determinación de cuotas, y, solicitada por la Agencia Tributaria (artículo 6.3 LH) la inscripción a fin de poder practicar un embargo sobre una mitad indivisa de la finca, la Dirección General revoca la nota. Argumenta que, no obstante el artículo 54 RH, hay que dar algún tipo de solución que permita dar operatividad a las pretensiones de la Administración Pública y conciliarla con una interpretación del principio

de determinación ajustado a la especificidad del caso. ... facilitando así la práctica de una anotación que, por su propia naturaleza y siendo a favor del Estado, exige rápida respuesta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12238.pdf>

R. 02.01.2026. R. P. Marbella n.º 2.- **NRUA: CONSTANCIA DEL RTA EN DOCUMENTACIÓN QUE ACOMPAÑA A LA INSTANCIA**

SE REVOCA

El único defecto advertido en la calificación inicial era de naturaleza puramente formal: la omisión de transcribir un dato (el número RTA) en el cuerpo de la instancia de solicitud. Dado que, la solicitud de asignación se acompañaba el documento administrativo de inicio de actividad con la reseña de los datos de inscripción, se revoca el defecto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12239.pdf>

R. 02.01.2026. R. P. Pineda de Mar.- **JUICIO DE SUFICIENCIA: ENTIDADES RELIGIOSAS.**

SE CONFIRMA

Los estatutos, reglas o constituciones de las entidades religiosas son, junto con los poderes y certificaciones, los elementos a través de los cuales el notario emite su juicio de suficiencia. Tratándose de representación orgánica, deberá constar, siquiera sea sucintamente, pero de forma suficientemente clara, las fuentes u origen del poder de representación de quien actúa. Así, la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro de Entidades Jurídicas dispensa de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación; cuando no conste dicha inscripción de cargos en el Registro de Entidades Religiosas, o los que comparecen son personas distintas de las que aquel publica, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquella, y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en el referido Registro.

Pero, en el caso que examinamos, no se realiza en la escritura referencia alguna a la publicidad registral respecto de los representantes orgánicos.

El notario autorizante ha hecho una reseña que no puede estimarse completa en relación con el origen o fuente de las facultades representativas del representante, ya que la escritura calificada no contiene referencia alguna a las normas estatutarias ni a la publicidad registral de los órganos de gobierno y representación y de la identidad de sus titulares; tampoco se acredita el cargo del secretario (origen y nombramiento -cuya firma debe estar legitimada notarialmente, por otro lado); como tampoco se justifica el alcance las facultades representativas del presidente, ni el alcance y límites de lo que se le ha delegado por la asamblea de la entidad: ni por último resulta acreditada qué función (y extensión) representativa correspondería al presidente, cargo que, por sí mismo, no otorga poder representación de no haberse atribuido por los estatutos o reglas de la entidad de que se trate.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12240.pdf>

R. 02.01.2026. R. P. Archidona.- **DOBLE INMATRICULACIÓN: APLICACIÓN DEL 199 LH E INDEPENDENCIA DEL REGISTRADOR EN SU CALIFICACIÓN.**

SE CONFIRMA

El Registrador es independiente al calificar respecto de su propio criterio y, por ende, respecto del criterio de otro Registrador.

En el presente caso, la expedición de certificación negativa, aunque haya sido a efectos de autorizar un título que se pretende sea el inmatriculador, no puede prejuzgar ni condicionar la calificación del registrador, si al tiempo de presentar los títulos dispone de nuevos datos e información que le llevan a advertir una posible doble inmatriculación; aparte de esto último, es relevante en el presente expediente que la descripción de la finca para la que se solicitó la certificación no se asemejaba a la de la finca inscrita (con la que se sospecha la doble inmatriculación).

Descartado que pueda iniciarse el expediente del 199 LH en este caso porque sería infructuoso (el Registrador más que dudas tiene certeza de la doble inmatriculación en base a un razonamiento objetivo y concreto). la parte debe aportar la georreferenciación de las fincas ya inmatriculadas y de la que ahora se pretende inmatricular, de la que resulte indubitadamente que esta no está comprendida en aquellas, despejando de esta forma las dudas del registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12241.pdf>

R. 02.01.2026. R. P. Avilés n.º 2.- **DOBLE INMATRICULACIÓN: LAS DUDAS DE IDENTIDAD HAN DE ESTAR FUNDADAS.**

SE REVOCA

Las dudas esgrimidas por el registrador han de fundarse en razones objetivas y concretas y, en la medida de lo posible, basarse en los planos o cartografía de la que se disponga. No pueden ser conjeturales o hipotéticas.

En este caso, no son fundadas las dudas basadas en el posible parentesco entre el titular registral de la finca y la causante según el título previo; la localización de las fincas en el mismo paraje, pero que obvian las diferencias superficiales y descriptivas entre las fincas inmatriculadas y las no inscritas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12242.pdf>

R. 02.01.2026. R. P. Chiclana de la Frontera n.º 2.- **PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTA INDIVISA DE FINCA RÚSTICA.**

SE CONFIRMA

En el caso del presente expediente se ha justificado la clasificación rústica de la finca a los efectos de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que solo conoce en la actualidad las categorías de suelo urbano o rústico, y tratándose de la venta de una cuota indivisa ex novo, no inscrita como tal, cuya superficie equivalente en relación a la de la totalidad de la finca es inferior a la superficie de la unidad mínima de cultivo aplicable, concurre el supuesto objetivo definido por la normativa andaluza como acto revelador de posible parcelación urbanística. Por tanto, se confirma el defecto relativo a la necesidad de licencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12243.pdf>

R. 22.01.2026. R. P. Barcelona n.º 1.- **NRUA: PROHIBICIONES ESTATUTARIAS.**

SE CONFIRMA

La prohibición estatutaria del uso turístico afecta al solicitante al ser la fecha de su adquisición anterior a la de adopción de los citados acuerdos por parte de la comunidad. El defecto es subsanable porque cabe la modificación de los estatutos que, en el

caso del libro quinto del Código Civil de Cataluña requiere mayoría de cuatro quintos (artículo 553-26).

NOTA. Cuestión competencial

La competencia para resolver el recurso corresponde a la DGSJFP porque el Real Decreto que regula la asignación del número de registro de alquiler de corta duración que es de carácter estatal; y la mera mención –en la nota– al artículo 553-11.1 del libro quinto del Código Civil de Cataluña nada obsta a esta competencia, pues tal precepto se limita a definir el concepto de estatutos y enumerar, a título genérico y enunciativo, las posibles reglas que estos pueden contener

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12244.pdf>

R. 02.02.2026. R. P. San Javier n.º 1.- **NRUA: REQUISITOS DE LA AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.**

SE CONFIRMA

Con el fin de acreditar la autorización para el ejercicio de la actividad turística de la comunidad de propietarios prevista en los estatutos, el recurrente aporta copia con firma manuscrita de un acta de la comunidad de propietarios, en la cual en el punto cuatro alude a “Pisos turísticos. Información y acuerdo”, y se indica que queda aprobado.

Se confirma la necesidad de la legitimación notarial de las firmas, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el o los certificantes se hallan en el ejercicio del cargo alegado. En cuanto al contenido de la certificación, se confirma la necesidad de una mayor concreción del contenido del acuerdo así como la necesidad de que los ausentes han sido notificados fehacientemente en los términos previstos en el artículo 9 LPH; que ha transcurrido el plazo de impugnación del acuerdo que determina el 18 LPH y, en caso de que no haya transcurrido dicho plazo, como parece que ocurre en este caso, se podría suplir certificando que los ausentes tras ser notificados han consentido el acuerdo.

NOTA 1. Recuerda la DGSJFP que no cabe la presentación por correo electrónico (artículo 248 LH) y que el recurso no se extiende a pretensiones basadas en documentos no presentados en tiempo y forma (artículo 326 LH).

NOTA 2. La revocación del NRUA pasado el plazo de subsanación de 7 días, no tiene excepción alguna.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12245.pdf>

R. 02.02.2026. R. P. San Lorenzo de El Escorial n.º 2.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: LA SOLICITUD DE LA RECTIFICACIÓN DE UNA INMATRICULACIÓN, POR ENTENDER EL RECURRENTE QUE INVADE SU FINCA.**

SE CONFIRMA

Los asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley; por tanto, ex artículo 40 LH, sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto. Se confirma la negativa a extender el asiento de presentación de la solicitud de la rectificación de una inmatriculación, por entender el recurrente que invade su finca (artículo 246 LH y 420 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12246.pdf>

R. 02.02.2026. R. P. San Vicente del Raspeig.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN DE TÍTULO PREVIAMENTE PRESENTADO BAJO ASIENTO DE PRESENTACIÓN VIGENTE.**

SE CONFIRMA

No cabe extender asiento de presentación del mandamiento que ya se encuentra presentado previamente bajo un asiento vigente ni, por otro lado, de otros escritos privados que nada aportan al procedimiento registral y no son susceptibles de provocar asiento alguno (artículo 246 LH y 420 RH)

NOTA. Cuestión procedimental: recurso exprés

La falta de constancia en el pie de recurso del plazo de 3 días hábiles desde la notificación de la denegación, determina que el recurso interpuesto no se extemporee.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12247.pdf>

R. 03.02.2026. R. P. Gandía n.º 3.- **NRUA: NECESARIA AUTORIZACIÓN DEL 7.3 LPH EN CASO DE TÍTULOS HABILITANTES DE FECHA POSTERIOR AL 3 DE ABRIL DE 2025.**

SE CONFIRMA

Siendo el título habilitante de fecha posterior al 3 de abril de 2025, es necesaria la autorización ex artículo 7.3 LPH.

Frente a la alegación del recurrente relativa a que no puede obtenerse dicha autorización porque no existe PH, la edificación en la que está integrada la vivienda para la que se solicitó la asignación, está sometida, en tanto no se extinga formal y legalmente, al régimen jurídico derivado de la aplicación de la Ley sobre propiedad horizontal; de lo que se concluye que el solicitante no solo tiene la opción de instar la constitución de junta; sino también la de recabar la autorización a la que nos referiremos seguidamente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12248.pdf>

R. 03.02.2026. R. P. Conil de la Frontera.- **PUBLICIDAD FORMAL: INVESTIGACIÓN HISTÓRICA COMO INTERÉS LEGÍTIMO.**

SE CONFIRMA parcialmente

Sí es título legitimador para la publicidad registral aquella investigación estructurada y acreditada que guarda conexión suficiente con las finalidades propias del Registro, en particular con la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y el análisis de su impacto económico y social. En el caso se revoca la nota que sostiene que el interés legítimo ha de ser necesariamente patrimonial y que no es posible dar información registral sobre las fincas por motivos históricos; sí responde, dice el Centro Directivo, al interés legítimo la investigación histórica, social y económica sobre la transformación del municipio de Conil centrada en la adquisición, hace más de sesenta años, de determinados terrenos y en su incidencia en el desarrollo turístico de la zona

Por otro lado, si bien la condición de profesora universitaria de la recurrente se afirma en la instancia y no ha sido cuestionada en la nota de calificación ni en el informe registral, en la calificación registral al tiempo de expedir la publicidad deberá acreditar su condición de profesora universitaria, así como el trabajo que vaya a desempeñar, el periodo de tiempo al que se refiere la solicitud, las fincas de las que se precise información, debiendo manifestarse expresamente que la obtención de dicha información no tiene fines comerciales.

Desde el punto de vista de la legislación de protección de datos, sí se confirma el rechazo al acceso indiscriminado a la literalidad de los asientos; la publicidad debe limitarse a lo estrictamente necesario para la finalidad invocada, debiendo limitarse la información a los extremos relevantes y omitir aquellos que resulten accesorios o desproporcionados, en especial tratándose de datos sin relevancia patrimonial o carentes de trascendencia jurídica y de asientos cancelados respecto de los cuales el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria y el artículo 340 de su Reglamento imponen especial cautela.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12249.pdf>

R. 03.02.2026. R. P. San Bartolomé de Tirajana n.º 1.- **GEORREFERENCIACIÓN: ELEMENTOS PRIVATIVOS DE PH TUMBADA.**

SE REVOCA

Se plantea la posibilidad de georreferenciar elementos privativos de una propiedad horizontal tumbada.

En el presente supuesto de hecho, se solicita estando la declaración de obra nueva inscrita antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, siendo el suelo común, que se haga constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, pero no tomada del proyecto incorporado al libro, por no estar georreferenciada, sino mediante archivo GML, por tener una ubicación sobre una concreta porción de la finca matriz. Se mejora así el principio de especialidad y no se trata de elementos sobre el vuelo respecto de los que la técnica de la georreferenciación no puede aplicarse mientras no se implementen soluciones registrales en tres dimensiones.

NOTA. Elementos privativos de PH tumbada y complejos inmobiliarios

La distinción es relevante a efectos de georreferenciación: en el primer caso es voluntaria y en el segundo, preceptiva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12250.pdf>

R. 03.02.2026. R. P. Colmenar Viejo n.º 2.- **DECLARACIÓN DE AMPLIACIÓN DE OBRA NUEVA Y CAMBIO DE USO POR ANTIGÜEDAD.**

SE REVOCA

Mediante escritura pública se declara una ampliación de obra por antigüedad sobre un edificio, y se suspende la inscripción porque no se acredita el otorgamiento de la preceptiva licencia de cambio de uso y de constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal.

La licencia de ocupación acredita (artículo 159 de la Ley 9/2001 de Madrid en relación con el 28.1 TRLS) que las obras se han realizado conforme al proyecto aprobado y a las condiciones impuestas en la licencia y que la edificación está en condiciones de ser utilizada. Por tanto, el defecto debe ser revocado porque en este caso sí hay declaración administrativa expedida por la Administración Urbanística competente que acredita la regularidad del cambio de uso. Precisa la Dirección General que debe realizarse la notificación al Ayuntamiento ex artículo 28.4 TRLS.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12251.pdf>

R. 03.02.2026. R. P. Granada n.º 2.- **CALIFICACIÓN DE DOCUMENTO JUDICIAL PENAL: ACREDITACIÓN DEL LEVANTAMIENTO DEL VELO SOCIETARIO.**

SE REVOCA

La adecuada constitución de la legitimación pasiva en el proceso judicial, en tanto no afecten a la necesaria intervención de los titulares registrales, son de apreciación por el juez en el procedimiento sin que pueda el registrador revisar tal extremo; sin que quepa el argumento de que la titularidad de las acciones de la mercantil pudiera haber cambiado después de la constitución de la sociedad, y que los nuevos titulares pudieran resultar perjudicados, porque, aunque hayan variado los socios, la sociedad sigue siendo la misma ... sin que los hipotéticos nuevos adquirentes de las acciones de la misma estén protegidos por la fe pública registral (como sí lo estarían, de existir, los terceros que hubieran adquirido la finca embargada).

Sí es posible la cancelación de la inscripción de aportación de una finca por el demandado a sociedad mercantil, en virtud de sentencia dictada en procedimiento penal, confirmada por Audiencia Provincial, seguida contra la persona física que resulta ser el administrador único y socio único de dicha mercantil titular registral. Si bien de la documentación judicial presentada no consta el emplazamiento de la sociedad mercantil titular del bien, sí resultan algunos indicios racionales que llevan a considerar que la entidad titular registral es una mera sociedad instrumental o pantalla, (levantamiento del velo societario); en particular, la declaración del propio demandado recogida en la sentencia que confirma la primera instancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12252.pdf>

R. 04.02.2026. R. P. San Sebastián de La Gomera.- **GEORREFERENCIACIÓN: SERVIENTÍA.**

SE CONFIRMA

Son fundadas las dudas de identidad de finca basadas en la existencia de un procedimiento judicial que afecta a un camino de servientía que la representación gráfica propuesta incluye en la finca de la promotora.

La configuración del citado camino como servientía implica una situación litigiosa por lo que, confirmándose la nota, deberá presentarse una georreferenciación que respete la ubicación física de la servientía, o un deslinde por acuerdo entre ambos propietarios, o resuelto por el juez, tras el correspondiente procedimiento, en el que hayan intervenido como partes los titulares registrales que mantienen la contienda sobre la delimitación del dominio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12254.pdf>

R. 04.02.2026. R. P. Estepona n.º 1.- **ANOTACIÓN DE EMBARGO: PRÓRROGA.**

SE REVOCA

La Dirección General reitera que, si es posible anotar la prórroga de una anotación de embargo cuando la finca ya es titularidad de un tercero que no es parte en el procedimiento, con mucho más fundamento será viable la anotación de dicha prórroga en un caso como el ahora analizado en el que la finca sigue apareciendo inscrita a nombre del ejecutado, sin que quepa ahora exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 LH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12255.pdf>

R. 04.02.2026. R. P. Nules n.º 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE REVOCA

No resultan fundadas las dudas planteadas por el registrador en su calificación, que se basan en oposición no fundamentada del Ayuntamiento que sostiene que la georreferenciación pretendida es un acto de división o segregación de fincas que pone de manifiesto la existencia de un acto de parcelación con finalidad urbanística. Estando inscrita la finca a favor del titular registral operan todos los efectos jurídicos derivados del principio de legitimación registral ex artículo 38 LH sin que dicha oposición, que intenta aplicar el contenido de una norma sustantiva que limita la posibilidad de realizar actos de fraccionamiento del suelo en contravención de la misma a una realidad física, amparada por el folio registral, creada con anterioridad a la vigencia de la propia norma invocada para fundamentar la negativa a la solicitud de inscripción, enerve la fuerza legitimadora que se anuda a los derechos inscritos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12256.pdf>

R. 04.02.2026. R. P. San Vicente del Raspeig.- **INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA DE LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES.**

SE REVOCA

La liquidación de los gananciales puede hacerse en el convenio regulador sin que el artículo 90 CC la imponga con carácter obligatorio. En consecuencia, en el supuesto de que no se haga en el convenio, como ocurre en el presente caso, el documento adecuado para practicarla es la escritura pública de liquidación (que atribuye el único bien ganancial -vivienda- a un excónyuge) en la que el notario hace constar, con valor de testimonio, que según la sentencia no se liquidó la sociedad conyugal ni se atribuyó el uso de la vivienda a persona alguna, afirmación que queda amparada por la fe pública notarial (vid. artículos 1 y 17 bis de la Ley del Notariado y 1 y 143 del Reglamento Notarial).

La DGSJFP niega la posibilidad de que el registrador pueda pedir tal convenio para examinar su concordancia con la escritura porque en una cuestión puramente patrimonial, los cónyuges no ven limitada su libertad contractual por el contenido de dicho convenio y añade que en el caso en el que se atribuyera el uso de la vivienda la atribución de la propiedad a uno solo de los cónyuges no puede contradecir nunca el derecho al uso, pues el mismo, si se atribuye al cónyuge titular, lo refuerza, y si se atribuye al otro, no impide que éste inscriba el derecho al uso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12257.pdf>

R. 04.02.2026. R. P. Toledo n.º 3.- **NRUA: UNIDAD ALOJATIVA NO SUFICIENTEMENTE DELIMITADA DEBIDO A CONTRADICCIONES ENTRE LA INSTANCIA Y LA HABILITACIÓN ADMINISTRATIVA.**

SE CONFIRMA

No puede asignarse NRUA si la unidad alojativa no está suficientemente delimitada, debido a las contradicciones entre la instancia (finca completa) y la habilitación administrativa (hay tres números turísticos respecto de unidades con medidas superficiales cuya suma comprende la de la finca completa).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12258.pdf>

R. 04.02.2026. R. P. Toledo n.º 3.- **NRUA: UNIDAD ALOJATIVA NO SUFICIENTEMENTE DELIMITADA DEBIDO A CONTRADICCIONES ENTRE LA INSTANCIA Y LA HABILITACIÓN ADMINISTRATIVA.**

SE CONFIRMA

No puede asignarse NRUA si la unidad alojativa no está suficientemente delimitada, debido a las contradicciones entre la instancia (finca completa) y la habilitación administrativa (hay tres números turísticos respecto de unidades con medidas superficiales cuya suma comprende la de la finca completa).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12259.pdf>

R. 04.02.2026. R. P. Andújar.- **TANTEO Y RETRACTO: DACIÓN EN PAGO DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

SE CONFIRMA

La transmisión de vivienda protegida en Andalucía, mediante dación en pago se encuentra sujeta al régimen de comunicaciones que imponen los artículos 12 y 13 de la Ley 13/2005 en relación con los artículos 31 y 32 del Decreto 149/2006. La dación en pago, aunque no pueda asimilarse por completo a la compraventa, pueden aplicarse a la dación en pago, con carácter general; es transmisión voluntaria y no forzosa como sostenía el recurrente.

NOTA 1. Cuestión procedimental

No impide entrar en el fondo del asunto que el registrador omita en el informe los aspectos procedimentales esenciales por los que ha atravesado el procedimiento registral en el que se ha emitido la nota de calificación recurrida (artículo 327.8 LH).

NOTA 2. A los efectos del eventual ejercicio por la Comunidad Autónoma de los derechos de tanteo y retracto en caso de transmisión, solo es exigible respecto de las viviendas calificadas como de protección oficial al amparo de los Planes Andaluces de Vivienda y Suelo aprobados por los Decretos 119/1992, 51/1996 y 166/1999, y no a las calificadas con anterioridad. En el presente caso, está sujeta la transmisión a ese régimen, por ser el expediente del año 2009, siendo esta circunstancia calificable por el registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12260.pdf>

R. 04.02.2026. R. P. Granada n.º 6.- **EXPEDIENTE PARA SUBSANAR LA DOBLE O MÚLTIPLE INMATRICULACIÓN.**

SE CONFIRMA parcialmente

La negativa a tramitar el expediente del 209 LH ha de estar suficientemente motivada; el registrador debe partir de los indicios que resulten de la instancia por la que se solicita la iniciación del expediente del contenido del Registro, de lo que resulta del contenido del Registro y del análisis de las georreferenciaciones implicadas mediante la aplicación informática homologada para el tratamiento de las bases gráficas del distrito hipotecario del artículo 9 LH. En el caso del presente expediente, sí procede la tramitación del expediente porque existen indicios de la existencia de una posible doble inmatriculación que afecta a tres (y no cuatro) registrales; el registrador deberá hacer constar por nota al margen de ambas fincas la tramitación del expediente y convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas. Y, en caso de no lograrse el acuerdo, será de aplicación la regla séptima del 209 LH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12261.pdf>

R. 05.02.2026. R. P. Lloret de Mar n.º 1.- **NRUA: ASIGNACIÓN EN CASO DE INSCRIPCIÓN DE CLÁUSULA**

PROHIBITIVA DEL ALQUILER TURÍSTICO ANTERIOR A LA ADQUISICIÓN DE LA UNIDAD.

SE CONFIRMA

Adquirida la vivienda con posterioridad a la inscripción de la cláusula estatutaria que prohíbe el alquiler turístico con anterioridad, no puede asignarse el NRUA.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12262.pdf>

R. 05.02.2026. R. P. Valencia de Alcántara-Alcántara.- INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA DE ACEPTACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE HERENCIA.

SE CONFIRMA

Se confirma la incongruencia del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de la otorgante, por no mencionar que el poderante haya salvado el conflicto de intereses que se produce al adjudicarse la viuda del causante más de lo que realmente le corresponde por testamento. En el presente caso, hay una opción compensatoria de legítima mediante adjudicación del usufructo universal a que se refiere el artículo 820.3.º CC, y al tener que elegir el heredero entre que su parte de herencia estuviese gravada con el usufructo o que se concretara en el tercio de libre disposición, se aprecia existencia de colisión de intereses entre aquél y el cónyuge viudo que le represente, precisamente porque dicho heredero tiene que tomar una decisión, además existe un exceso de adjudicación en favor de la viuda al atribuírsele la porción hereditaria que correspondería a su hijo premuerto si hubiera podido heredar, sin que haya establecido el testador sustitución vulgar en favor del supérstite y no poder heredar éste por derecho de representación (artículo 925, párrafo primero CC).

También se confirma la necesidad de la expresión de la causa del exceso de adjudicación existente en favor del cónyuge viudo (artículo 1274 CC en relación con los artículos 9 LH y 51 RH); el mero negocio particional no puede justificar cualquier transmisión patrimonial, si no queda suficientemente causalizada y sin perjuicio de que pueda implicar la existencia de excesos o defectos de adjudicación, declarados o comprobados.

NOTA. Cuestión procedimental.

No consta que el registrador haya practicado requerimiento para subsanar la falta de acreditación de la representación de quien interpone el recurso en el plazo establecido al efecto. No obstante, para evitar la indefensión del recurrente, en aplicación del principio pro actione y en aras de la economía procedimental, entiende esta Dirección General que procede manifestarse sobre el fondo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12263.pdf>

R. 05.02.2026. R. P. San Sebastián de los Reyes n.º 2.- GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.

SE REVOCA

No son fundadas las dudas de identidad de finca de la nota que hacen suyas las alegaciones del colindante, en el sentido de determinar como causa impeditiva de la inscripción la alteración del lindero, pero sin expresar si la misma implica o no una modificación de la georreferenciación inscrita; no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca. En la tramitación del expediente del artículo 199 LH, además, el registrador no ve invasión o solape con georreferenciación inscrita, pues en ese caso, debería haber denegado automáticamente su tramitación. Por tanto, procede inscribir las dos georreferenciaciones de las fincas pertenecientes al recurrente, porque no causan perjuicio alguno a la georreferenciación de la finca registral del alegante, que mantiene su geometría y superficie. <https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12264.pdf>

R. 06.02.2026. R. P. El Puerto de Santa María n.º 1.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

SE CONFIRMA

El principio de especialidad impone como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando delimitados todos sus contornos de tal modo que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

Se confirma el defecto relativo a que no se acredita la necesaria transmisión simultánea de las cuotas inherentes a la finca transmitida, vinculadas ob rem a la principal, aunque fuera por mera referencia a los datos registrales y sus cuotas pormenorizadas; debe hacerse la descripción, aun cuando sea escueta, de las participaciones que por la vinculación se transmiten.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12265.pdf>

R. 06.02.2026. R. P. Las Palmas de Gran Canaria n.º 2.- GEOFERRENCIACIÓN: NEGATIVA AL INICIO DE LA TRAMITACIÓN DEL 199 LH.

SE CONFIRMA parcialmente

La denegación de la tramitación del expediente en este caso, es ajustada a Derecho: la existencia de doble inmatriculación impide la tramitación del expediente. Practicada la nota del 313 RH al margen de la finca matriz de la que proceden las tres que son objeto del expediente del 199 LH (NOTA 1), lo que procede es presentar las resoluciones judiciales para proceder a la práctica de los asientos ordenados por la resolución judicial, si no existen otros obstáculos del contenido del registro, tras la oportuna calificación registral. Estamos fuera del ámbito del 199LH puesto que lo que se pretende con la instancia calificada parece ser una ejecución de la sentencia que no ha sido presentada al Registro de la Propiedad, y por ende se trataría de un supuesto de tracto sucesivo interrumpido.

Respecto del defecto relativo a que no cabe aportar más de un archivo GML por finca, se revoca porque se trata de fincas discontinuas (NOTA 2). En cuanto a la posible invasión de dominio público, debe el registrador aclarar si la invasión deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, o si simplemente deriva de apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de la ortofotografía que contenga el deslinde formalmente aprobado (que tampoco consta inscrito en este supuesto). De hallarnos ante este segundo supuesto, lo que debe hacer el registrador es iniciar el expediente del artículo 199 con la pertinente notificación a la Administración titular del terreno supuestamente invadido, para que con sus alegaciones puedan desvanecerse o confirmarse las dudas del registrador.

Sí es correcta la denegación de la iniciación del 199 LH con respecto a una de las fincas por invasión de georreferenciaciones inscritas de otras fincas colindantes; pero siempre que dichas fincas con georreferenciación inscrita no resulten afectadas por la declaración judicial de doble inmatriculación.

NOTA 1. Practicada la nota marginal del artículo 313 del Reglamento Hipotecario, debe recordarse, como declaró la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 1988, que ello implica que la colisión debe resolverse por el

procedimiento ordinario, cuyo inicio consta registralmente en el presente caso, y no por las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Dicha nota marginal implica la neutralización, provisional (mientras se resuelve el contencioso), de los efectos hipotecarios de los asientos contradictorios, pero no supone la anulación de éstos, los cuales continúan vivos, entre otras razones porque el litigante que venza continuará apoyándose en ese mismo asiento al margen del cual se extendió la nota, mientras que la inscripción del vencido será cancelada al final del pleito, no al detectarse la doble inmatriculación, como declaró la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1999. Lo que ocurre en el presente caso es que la resolución judicial que declaraba la doble inmatriculación y la cancelación de las inscripciones de las que derivaba su derecho el demandado no tuvieron acceso al Registro", dice la Dirección General.

NOTA 2. Ello, añade la Dirección General, no es óbice para que también pueda practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, aunque esté contenida en un único archivo GML en formato multi polígono, aun sin la aportación del informe de validación gráfica catastral (siempre que se dé cumplimiento a las prescripciones técnicas contenidas en la Resolución conjunta).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12266.pdf>

R. 11.02.2026. R. P. Vic n.º 1.- **RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: OBJETO.**

SE CONFIRMA

El recurso NO es el medio adecuado para rectificar un asiento, que en el caso concreto es una inmatriculación ya practicada, siendo preciso, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial. Extendido el asiento de inscripción, la situación registral queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, ex artículo 1.3 LH.

NOTA. Cuestión procedimental: la denegación del asiento de presentación debe notificarse con pie de recurso

En el presente caso, el recurrente solicita la retroacción de la tramitación y resultado de la inmatriculación de determinada finca registral al considerar que, no habiendo recibido la preceptiva notificación durante el procedimiento de inmatriculación se ha vulnerado su derecho a presentar alegaciones, y que se ordene al registrador, a resultas de la resolución de este recurso, la realización del trámite de notificación personal como colindante de la finca a fin de presentar alegaciones. No hay constancia de que se practicara el asiento de presentación ni que se comunicara la negativa a extenderlo la interesado.

Por un lado, recuerda la DGSJFP que no pueden existir actuaciones del registrador al margen del procedimiento registral; y, por otro lado, que lo procedente en este caso hubiera sido la denegación del asiento de presentación de la solicitud presentada pudiendo el interesado, frente a dicha denegación, interponer recurso expreso y para evitar la indefensión del recurrente, se ha dado trámite al presente recurso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12267.pdf>

R. 05.01.2026. R. P. Torre vieja n.º 2.- **LEY 5/2019: APLICACIÓN DE LA DT 3ª EN CASO DE CESIONARIO DEL REMATE.**

SE REVOCA

Se plantea la inscripción de un testimonio del decreto de adjudicación hipotecaria y del mandamiento judicial de cancelación de cargas, por la razón de no acreditarse que ha concurrido alguna de las situaciones de la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, en relación con la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013. En el supuesto objeto de este expediente el procedimiento ejecutivo es anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y la fecha del decreto de adjudicación también es anterior al 16 de junio de 2019, fecha de entrada en vigor de Ley 5/2019 (NOTA 2).

Sí es inscribible el testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas porque la adjudicación es a favor del cesionario del remate sin que pueda el Registrador calificar la circunstancia de la participación mayoritaria de la entidad ejecutante cedente en el capital de la entidad cesionaria del remate.

NOTA 1. Cuestión procedimental

El objeto del recurso contra calificaciones es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es ajustada a Derecho, tanto formal como sustantivamente, o debe inscribirse el negocio celebrado, circunscribiéndose también, exclusivamente, en cuanto a los puntos o defectos de la misma que hayan sido objeto del recurso;

La DGJSFP no puede entrar a valorar otros posibles defectos que eventualmente contuviera la escritura calificada y que no hubieran sido reflejados en la nota de calificación recurrida ni puede tener en cuenta documentos no presentados al Registro de la Propiedad en el momento de la calificación, que se acompañaran, a modo de subsanación, al escrito de interposición del recurso, pero sin perjuicio de que pueda ser valorado por el Registrador al emitir su informe y en caso de calificación positiva, despachar el título.

NOTA 2. DT3ª Ley 5/2019

La disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019 se aplicará a los decretos de adjudicación dictados en procedimientos de ejecución hipotecaria siempre que se hayan iniciado antes del 15 de mayo de 2013, fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y siempre que la fecha del propio decreto de adjudicación que se dicte sea anterior al 16 de junio de 2019, fecha de entrada en vigor de Ley 5/2019, de 15 de marzo; por lo que de la documentación judicial aportada en el Registro debe resultar que concurre alguna de las circunstancias expresadas en el punto 4 de la DT, para que sea posible su inscripción.

Por el contrario, cuando el procedimiento de ejecución se haya iniciado con posterioridad a 15 de mayo de 2013, la propia firmeza del decreto de adjudicación permitirá que éste sea título habilitante para la inscripción, pues, si el procedimiento se desarrolla siguiendo todos sus trámites, el control de oficio de la abusividad de las cláusulas y la eventual oposición del ejecutado por la causa de abusividad, debe presumirse, a efectos registrales, que se han cumplido y resuelto antes de dictarse el decreto de adjudicación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12673.pdf>

R. 05.01.2026. R. P. Chiclana de la Frontera n.º 2.- **PARCELACIÓN URBANÍSTICA.**

SE CONFIRMA

Ídem a Resolución de 10 de febrero de 2026, ; Resolución de 10 de febrero de 2026, Resolución de 10 de febrero de 2026, Resolución de 2 de enero de 2026 Resolución de 5 de enero de 2026: En el caso del presente expediente se ha justificado la clasificación rústica de la finca a los efectos de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que solo conoce en la actualidad las categorías de suelo urbano o rústico, y tratándose de la venta de una cuota indivisa ex novo, no inscrita como tal, cuya superficie equivalente en relación a la de la totalidad de la finca es inferior a la superficie de la unidad mínima de cultivo aplicable, concurre el supuesto objetivo definido por la normativa andaluza como acto revelador de posible parcelación urbanística. Por tanto, se confirma el defecto relativo a la necesidad de licencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12674.pdf>

R. 05.01.2026. R. P. Vigo n.º 5.- **GEOREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**
SE REVOCA

No son fundadas las dudas de identidad porque la nota no concreta en qué modo la georreferenciación alternativa afecta a la realidad física de las tres fincas registrales de la colindante alegante, pues esta no ha aportado la concreta georreferenciación alternativa de cada una, limitándose a aportar una georreferenciación catastral y declarar que se corresponde con la identidad de sus tres fincas registrales; no es suficiente para fundamentar la alegación o poner la georreferenciación catastral frente a la alternativa aportada, como declaró la Resolución de 7 de mayo de 2025.

Lo que procede en este caso es la reapertura del expediente para que se aporte por la colindante la georreferenciación alternativa de la concreta finca invadida, junto con cualquier documentación oportuna para que sea valorada nuevamente y se pueda determinar, con carácter indubitado, si existe o no un indicio de controversia que ha de resolverse por la vía del acuerdo o de resolución judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12675.pdf>

R. 05.01.2026. R. P. Pamplona n.º 8.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**
SE REVOCA

No son fundadas las dudas de identidad que solo se basan en la alegación de colindante que es Administración pública cuyo escrito de oposición no reúne los requisitos de concreción y acreditación exigibles. En el caso es aplicable la doctrina de la DGSJFP relativa a que la oposición de un colindante no es atendible si lo que alega es que se invade, no ya la finca inscrita a su nombre, sino una finca anexa a ésta, de la que no existe constancia registral ni catastral, ni el colindante aporta documentación alguna con la que pudiera acreditar su supuesta titularidad.

En el caso, la Administración no se opone a la inscripción de la georreferenciación, siempre que se marque el terreno común de aquélla, del que expresa sus coordenadas, alegando que se invade dominio público, o cuanto menos un terreno destinado a servidumbre de paso. En cuanto a lo primero, de la descripción registral de la finca no resulta la existencia de ningún linde que sea camino; el citado camino tampoco está dado de alta en el Catastro y no aporta documentación que acredite la titularidad del terreno, pues no está inscrito, a pesar de ser su inscripción obligatoria, si fuera de dominio público, ni su número de inventario. En cuanto a la existencia de servidumbre de paso, dado que la finca objeto del expediente sería predio sirviente respecto del de la Administración la posible existencia de la servidumbre no es obstáculo para la inscripción de la georreferenciación de la finca, puesto que la superficie del camino que constituye la servidumbre es propiedad del titular del predio sirviente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12676.pdf>

R. 05.01.2026. R. P. Felanitx n.º 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: CALIFICACIÓN GRÁFICA.**
SE CONFIRMA parcialmente

El acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido, recuerda la Dirección general. En el supuesto de hecho, en la escritura calificada, se ha omitido la expresión de los linderos de tres de las fincas inventariadas que tampoco resultan del Registro y se pretende completar la descripción literaria con la representación gráfica catastral; no consta la solicitud realizada por el notario autorizante a los otorgantes en relación a la manifestación que éstos deben realizar acerca de si la descripción que contiene la certificación catastral descriptiva y gráfica se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público (artículo 9.b LH y 18 TRLC).

La Ley 13/2015 proscribía del Registro, aunque estén inscritas, fincas cuya realidad material no puede determinarse sobre el territorio. Es decir, ya no es posible arrastrar la descripción que resulta del Registro de una finca, sino que debe clarificarse su situación física (NOTA).

Presentada escritura de manifestación y adjudicación de herencia, debe estimarse el recurso en cuanto a una de las registrales, debiendo iniciarse el procedimiento regulado en el artículo 199LH (ya que, incorporada al título la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca excede de la cabida inscrita más de un diez por ciento) cuya culminación satisfactoria determinará que con la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca se rectifique también su descripción literaria en cuanto a superficie y linderos. Y por lo que se refiere a las otras dos, debe confirmarse la calificación del registrador de exigencia de precisión, por no constar identificados los linderos de la finca, lo que determina, atendidas las circunstancias concurrentes, que no se puede apreciar identidad entre las concretas fincas registrales y aquéllas que son objeto de transmisión.

NOTA. Reitera la Dirección General que la Ley 13/2015 ha completado la fase de calificación del procedimiento registral con una parte referida a la descripción de la finca, que incluye su georreferenciación; esta calificación registral gráfica integrada por tres operaciones diferentes, que deben terminar con tres decisiones del registrador: la inscripción de la referencia catastral, la incorporación de la georreferenciación y la constancia del estado de coordinación de la finca con la parcela catastral. Como operación del procedimiento registral, esta fase no puede ser excluida por la voluntad de los particulares y del hecho de la incorporación de una georreferenciación al título inscribible, aunque en el caso de la catastral, sea obligatoria, se deriva la obligación del registrador de calificarlas y tomar las decisiones correspondientes sobre ella.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12677.pdf>

R. 16.02.2026. R. P. Conil de la Frontera.- **PARCELACIÓN URBANÍSTICA.**
SE CONFIRMA

En el caso concreto del presente expediente, si bien se trata de transmisión de cuota indivisa ya inscrita, confirma el Centro Directivo la calificación porque no puede desconocerse la situación urbanística reflejada registralmente, esto es, la existencia de acto revelador de parcelación urbanística (está practicada una nota marginal en la que consta el contenido de un informe remitido por la inspección autonómica en ese sentido), por lo que se debe proceder a remitir al Ayuntamiento la comunicación prevista en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12678.pdf>

R. 17.02.2026. R. P. Benidorm n.º 3.- **OPCIÓN DE COMPRA EN FUNCIÓN DE GARANTÍA.**
SE CONFIRMA

En el caso hay base suficiente para considerar que no estamos ante un típico derecho de opción de compra: no hay unilateralidad, sino que del clausurado resulta un negocio de marcado matiz bilateral y de evidentes repercusiones económicas

(incluso sancionadoras, según se indica) para la parte concedente. A diferencia de la típica opción, en la que la decisión de ejercitarla es de cuenta y riesgo del optante, (perdiendo la prima pagada si no le ejercita), en el caso hay una cláusula de indemnización (que todo apunta a que se detraería del precio pendiente de abono) si el concedente no comparece al otorgamiento de la escritura a pesar de que lo único que debiera soportar es el ejercicio de la opción y, precisamente el ejercicio unilateral previene la falta de colaboración del concedente. También avala que el negocio jurídico documentado tiene una causa distinta de la opción de compra la cláusula que recoge la obligación para la parte cedente de que sea titular registral de la finca descrita, así como que ésta se transmita en el estado de cargas en que se encuentra en la actualidad a pesar del 79.2 LH.

NOTA. Cuestión procedimental.

El objeto del recurso es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho, sin que pueda, por tanto, tener por objeto cualquier otra pretensión, en el caso, la pretensión de que se revoque la nota de calificación y se ordene la práctica de la inscripción, que subsidiariamente, para el caso de considerarse necesario, que se califique el defecto como subsanable, indicando la redacción mínima que permitiría su inscripción, dejando constancia de que el ejercicio unilateral exige el pago del precio íntegro y que la pena convencional no sustituye el precio y que se haga constar expresamente que la negativa injustificada a la inscripción priva al optante de la tutela registral y puede generar responsabilidad civil conforme al art. 296 LH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12679.pdf>

R. 17.02.2026. R. P. Valencia n.º 3.- **PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO.**

SE CONFIRMA

El régimen de propiedad horizontal existe desde que los varios pisos o locales pasan a pertenecer a diferentes personas aun cuando todavía no se haya formalizado e inscrito la constitución del régimen. Siendo éste el supuesto de hecho, se pretende segregar parte de un elemento independiente (uno de los locales comerciales), previa atribución al mismo de una superficie que no tiene inscrita.

De acuerdo con la doctrina de la Dirección general, toda constitución de un régimen de propiedad horizontal requiere que se de cumplimiento a los requisitos que para su constitución se determinan en la Ley sobre propiedad horizontal, tanto en el supuesto de configuración ex novo de tal régimen como en el caso de mutación de un régimen fáctico en uno formalmente constituido. En consecuencia, no sólo es necesario el consentimiento de todos los titulares registrales de las distintas partes de edificio, sino que debe describirse adecuadamente cada uno de los elementos independientes que se crean, con determinación expresa de su número de orden y de la cuota de participación de todos y cada uno de los distintos elementos privativos (artículo 5 LPH). Solo después será posible inscribir la segregación y extinción de condominio pretendidas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12680.pdf>

R. 17.02.2026. R. P. Corcubión-Muros.- **RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN UN SUPUESTO EN EL QUE LE RECURRENTE NO DISCUTE LOS DEFECTOS DE LA NOTA.**

SE CONFIRMA

Se suspende la inscripción una declaración de obra nueva, por no aportarse las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación y la autorización de la Administración titular del dominio público hidráulico, al ubicarse la obra nueva en zona de servidumbre de uso público general.

El recurrente no discute ninguno de los defectos alegados por la registradora, razón por la cual, el recurso ha de ser desestimado.

No obstante, sí señala el Centro Directivo a modo de razonamiento obiter dicta que en caso de que la Administración, ex artículos 6 y 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, autorizara la inscripción de la declaración de obra nueva sería recomendable reconsiderar el defecto relativo a la falta de aportación de coordenadas porque sí dispone de la georreferenciación de origen catastral de la finca, incorporada al título inscribible presentado y de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación, aportadas posteriormente mediante informe catastral de ubicación de construcciones, por lo que puede efectuar la comparación de geometrías en que consiste la calificación registral de la ubicación de la obra nueva.

NOTA. Cuestión procedimental.

Recuerda la Dirección General que no puede recurrirse una calificación negativa por falta de audiencia del interesado, pretendiendo su nulidad, ya que este trámite no está previsto para el procedimiento registral; la aplicación del Derecho Administrativo al procedimiento registral es subsidiaria, para aquellos extremos no regulados expresamente en la legislación hipotecaria, lo que no ocurre en el presente caso.

También que el carácter de funcionario del registrador no empece su carácter independiente al ejercer su función (en el caso, la calificación de la registradora ha sido global y unitaria, pero también independiente de la formulada por su compañera ya que calificación de un registrador no vincula al accidental al efectuar su calificación registral), por estar sometido a un especial régimen de responsabilidad, a diferencia del resto de funcionarios públicos, cuyos errores entran dentro de la responsabilidad patrimonial del Estado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12681.pdf>

R. 17.02.2026. R. P. Ceuta.- **GEORREFERENCIACIÓN OBRA NUEVA: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE REVOCA

Reitera el Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. No son fundadas las dudas en el presente supuesto de hecho porque la calificación no fundamenta el motivo por el que las alegaciones del colindante tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, más allá de remitirse a la existencia de la oposición formulada.

En cuanto a las alegaciones del colindante, respecto de la relativa a la invasión recuerda la DGSJFP mera alegación sin respaldo en informe técnico ni prueba documental no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica del promotor y el hecho de que la georreferenciación alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante; el escrito de oposición es contradictorio porque alega una invasión de su parcela catastral e invoca, al tiempo, la configuración física atribuida a su finca en un plano privado que no presenta identidad con aquélla; respeto de la resolución en un procedimiento en la Gerencia Territorial de Catastro por el que se acordó no modificar la cartografía catastral de su parcela, el procedimiento del 18 TRLC no puede trasladarse sin más al Registro.

NOTA. Por último, vuelve a recordar la Dirección General que el registrador puede requerir al alegante para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca, que deberá ser objeto de traslado al promotor que le permita contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial recortada en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12682.pdf>

R. 18.02.2026. R. P. Chinchilla de Monte-Aragón.- **JUICIO DE SUFICIENCIA: AUTOCONTRATACIÓN Y CONFLICTO DE INTERESES.**

SE REVOCA

Debe distinguirse entre autocontratación y conflicto de intereses.

En el presente supuesto no se celebra un contrato entre las dos sociedades representadas por una misma persona ni tampoco por una persona y por otra que se encuentre en una relación de dependencia con aquella: el administrador único de la sociedad compradora (a que se refiere la registradora para exigir el acuerdo de la junta general salvando la autocontratación) no es la única persona que se sitúa en la posición contractual de la sociedad vendedora, toda vez que interviene juntamente con otro administrador mancomunado de ésta.

Los conflictos de intereses están sujetos a un exclusivo control judicial lo que implica excluir que puedan ser objeto de calificación registral, pues tales situaciones no limitan el poder representativo de los administradores. Y, por lo que respecta a la legislación española, no puede deducirse del solo hecho de que el administrador de la sociedad compradora sea también uno de los dos administradores mancomunados de la sociedad vendedora que se haya quebrantado el deber de lealtad y se haya causado un perjuicio a la sociedad, algo que ni el registrador ni esta Dirección General pueden entrar a valorar en este caso y deberá ventilarse en el juicio correspondiente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12684.pdf>

R. 18.02.2026. R. P. Madrid n.º 3.- **JUICIO DE SUFICIENCIA: MEDIDAS DE CONTROL INTERNO ESTABLECIDAS POR EL PODERDANTE.**

SE REVOCA

En ejercicio de su autonomía de la voluntad, la entidad poderdante puede establecer las medidas complementarias de control interno que considere suficientes y adecuadas, como acontece en este caso con la remisión del certificado de saldo cero a través de una vía segura, cual es la sede electrónica notarial. Por tanto, no puede fundarse la negativa a la inscripción en que deba acreditarse que quien expide el referido certificado de saldo cero tenga poder con facultades suficientes para cancelar hipotecas y que su firma esté legitimada notarialmente. No puede confundirse este requisito de control interno con el negocio de apoderamiento: la exigencia formal establecida en el artículo 1280.5.º del Código Civil ha de predicarse del poder en sí mismo (el conferido en favor de quien interviene en representación del banco), que está debidamente reseñado por el notario, con emisión de juicio de suficiencia de las facultades representativas acreditadas; pero no de los requisitos complementarios y objetivamente comprobables que para la determinación del concreto apoderado ha dispuesto el poderdante, sin que éste haya exigido las medidas de autenticidad a que se refiere la registradora.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12685.pdf>

R. 18.02.2026. R. P. Cangas del Narcea-Tineo.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

Si bien la mera oposición no basta para hacer contencioso el expediente, sí puede ser tenida en cuenta por el registrador para fundar su nota de calificación, sin que la calificación registral pueda calificarse de temeraria, al apoyarse en el expediente del artículo 199 LH y la valoración de sus alegaciones de los colindantes, de las que deriva la existencia de un conflicto latente sobre la correcta delimitación de la finca.

NOTA. Supuesto de hecho.

En el presente supuesto de hecho, no se trata de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca de reemplazo que invade una finca colindante excluida de la zona de concentración, caso en el que el colindante habría tenido que ser notificado para que hubiera tenido conocimiento de la afectación parcial de su finca, sino que se trata de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la parte de finca excluida de la concentración y su posible afectación a otra finca, también excluida. Consultado en la Sede Electrónica de Catastro el Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral aportado por el promotor en el procedimiento catastral de alteración de descripción, verificable a través de código seguro de verificación, se puede observar cómo la configuración geométrica de la parcela en cuestión se altera de modo ostensible no manteniéndose la identidad de la finca inmatriculada.

Por último, vuelve a recordar la Dirección General que el registrador puede requerir al alegante para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca, que deberá ser objeto de traslado al promotor que le permita contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial recortada en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12686.pdf>

R. 18.02.2026. R. P. Valencia n.º 6.- **EXPEDIENTE 201 LH: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE REVOCA

Las dudas alegadas no determinan que se haya alterado la realidad física de la finca, única circunstancia que podría impedir la inscripción de la rectificación. La ausencia de oposición y la no afección a dominio público, unida a la relación de linderos de la finca deben llevar a concluir que estamos ante una inexactitud de su descripción y no ante un acto que encubre una segregación para su posterior agrupación, pues no hay fraccionamiento de terreno alguno, sino una división, que en su día dio una descripción errónea de la finca al omitir el terreno que se comprendía dentro de la relación de linderos, concluye la Dirección General.

NOTA. Cuestión procedimental.

Estando presentada previamente escritura de declaración de obra nueva, debiendo inscribirse previamente la georreferenciación y si tiene dudas el registrador, tramitar el 199 LH, no era necesario tramitar un expediente del artículo 201.1 LH. Ello no obsta a que el promotor pueda instar un expediente del artículo 201.1 pues siendo ambos de jurisdicción voluntaria, se aplica el principio de la alternatividad entre ambos.

Lo que no cabe es que el notario aplique el régimen legal de las anteriores actas de notoriedad; las actas de notoriedad han desaparecido de la legislación hipotecaria tanto para inmatricular fincas como para rectificar datos descriptivos de fincas inscritas como para reanudar el tracto interrumpido: aunque impropriadamente se las siga denominado «actas de notoriedad», no son tales, sino «expedientes de dominio», de suerte que la finalización exitosa de los mismos, y su habilidad para provocar la inscripción registral, no tiene su fundamento en la apreciación por el notario de la supuesta notoriedad de unos hechos, sino en el cumplimiento de todos y cada uno de los trámites legalmente previstos en los artículos 203 para la inmatriculación, 201 para la rectificación de datos descriptivos y 208 para la reanudación del tracto, todos ellos de la Ley Hipotecaria, a salvo claramente de la posterior calificación registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12687.pdf>

R. 18.02.2026. R. P. Inca n.º 1.- **RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL: NO ES LA VÍA ADECUADA PARA QUE SE DECLARE LA NULIDAD DE UN ASIENTO.**

SE CONFIRMA

Solicitada solicita la nulidad de la inscripción de una agrupación y de la georreferenciación de origen catastral de la finca agrupada, que ya se ha inscrito, por considerar que no respeta los límites de su finca existiendo una inexactitud catastral, reitera la Dirección General que no es la vía del recurso la procedente para que se declare la nulidad de un asiento ya practicado (artículo 1.3, 38 y 40 LH en relación con los artículos 324, 326 y 328 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12688.pdf>

R. 18.02.2026. R. P. San Cristóbal de La Laguna n.º 2.-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.- **OBRA NUEVA: DUDAS DE EXTRALIMITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

SE REVOKA

Ante las dudas acerca de una posible extralimitación de la edificación respecto de la finca, se revoca la nota porque en el supuesto de hecho objeto de este expediente se cumple plenamente el criterio de identidad gráfica; las diferencias de superficie entre las consignadas en el título, Catastro e informe de validación gráfica son tan nimias que pueden calificarse de irrelevantes; no puede resultar extralimitación de la construcción declarada porque la finca se encuentra íntegramente ocupada por la edificación, como lo demuestra el hecho de que la superficie atribuida a la finca en el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral y las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación son plenamente coincidentes; no pueden sustentarse las dudas de identidad de la finca en el hecho de no ser coincidente el número de policía consignado en el título, en el certificado técnico y en la certificación catastral incorporada al título con el que en la actualidad se señala para la misma referencia catastral en la Sede Electrónica de Catastro.

NOTA. Cuestión procedimental

El defecto formal de la notificación de la calificación queda sanado, ex artículo 401 Ley 39/2015 si el notario presenta el recurso en tiempo porque pone de manifiesto que el contenido de la calificación ha llegado a su conocimiento.

Por otro lado, la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12690.pdf>

R. 18.02.2026. R. P. O Barco-A Pobra de Trives.- **DERECHO SUCESORIO GALLEGO: INTERVENCIÓN DE LA VIUDA EN LA ENTREGA DE LEGADOS DE LA HERENCIA.**

SE CONFIRMA

El carácter pars bonorum de la legítima del viudo, aunque el derecho se limite al usufructo y aunque la viuda no tenga la consideración de heredera determina que hasta que no se acredite que su derecho legítimo ha sido satisfecho no puede procederse a la inscripción de las fincas que integraban el caudal hereditario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/12/pdfs/BOE-A-2026-12772.pdf>

R. 18.02.2026. R. P. Madrid n.º 9.- **LEY 5/2019: APLICACIÓN DE LA DT 3ª EN CASO DE FINCA INSCRITA A FAVOR DE SUBADQUIRENTE QUE ADQUIRIÓ FUERA DE LA EJECUCIÓN.**

SE CONFIRMA

Transmitida e inscrita la propiedad de la finca hipotecada como consecuencia del decreto de adjudicación en la ejecución, cancelada la hipoteca ejecutada, la nota marginal de la existencia del procedimiento ejecutivo hipotecario y un anotación preventiva de embargo posterior, y figurando la finca inscrita a favor de un segundo subadquirente, no es posible practicar un asiento que refleje la nulidad por abusivas de determinadas cláusulas del préstamo hipotecario, así como la cancelación de la citada nota marginal. Es un supuesto de existencia de obstáculos en el Registro que impide la constancia registral de los pronunciamientos de la resolución judicial; obstáculos que se concretan en la cancelación de la hipoteca ejecutada y de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos de la ejecución, que dejan sin contenido registrable al fallo judicial, y la existencia de una inscripción a favor de un tercer subadquirente protegido por la fe pública registral (artículo 34 de la Ley Hipotecaria), que impide la aplicación de los efectos de un posible sobreseimiento retrasado de la ejecución.

NOTA 1. Cuestión procedimental

El recurso contra la calificación negativa no tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, como valorar la corrección de la extensión de asientos ya practicados y la supuesta conducta del registrador contraria al principio de rogación; ni cauce hábil para cancelar asientos ya practicados.

NOTA 2. DT3ª Ley 5/2019

La disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019 se aplicará a los decretos de adjudicación dictados en procedimientos de ejecución hipotecaria siempre que se hayan iniciado antes del 15 de mayo de 2013, fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y siempre que la fecha del propio decreto de adjudicación que se dicte sea anterior al 16 de junio de 2019, fecha de entrada en vigor de Ley 5/2019, de 15 de marzo; por lo que de la documentación judicial aportada en el Registro debe resultar que concurre alguna de las circunstancias expresadas en el punto 4 de la DT, para que sea posible su inscripción.

Por el contrario, cuando el procedimiento de ejecución se haya iniciado con posterioridad a 15 de mayo de 2013, la propia firmeza del decreto de adjudicación permitirá que éste sea título habilitante para la inscripción, pues, si el procedimiento se desarrolla siguiendo todos sus trámites, el control de oficio de la abusividad de las cláusulas y la eventual oposición del ejecutado por la causa de abusividad, debe presumirse, a efectos registrales, que se han cumplido y resuelto antes de dictarse el decreto de adjudicación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/12/pdfs/BOE-A-2026-12773.pdf>

R. 19.02.2026. R. P. Jerez de la Frontera n.º 1.- **DERECHO DE SUCESIONES: RENUNCIA TRASLATIVA.**

SE REVOCA

La denominada renuncia traslativa no implica propiamente una renuncia, sino una cesión de derechos que, precisamente para ser cedidos, han de ser previamente adquiridos. Este es el sentido que ha de darse al enunciado del artículo 1000 del Código Civil: «Entiéndese aceptada la herencia», en caso de «la renuncia, aunque sea gratuitamente, a beneficio de uno o más de sus coherederos».

En el presente supuesto de hecho, la renuncia formalizada a favor de seis de los siete hermanos del que renuncia (excluida la hermana renunciante pura y simplemente) altera el curso normal de los llamamientos testamentarios, lo que implica el carácter traslativo de la renuncia y que no entre en juego la sustitución vulgar, como hubiera ocurrido si su renuncia hubiera sido pura y simple. Cuestión distinta es que el renunciante carezca de descendientes, pues en este último caso acrecería la porción de aquel a los citados seis hermanos favorecidos por la renuncia.

NOTA. Calificación global y unitaria e independencia del Registrador

Tratándose de un mismo asiento de presentación, la regla de la calificación global y unitaria prevalecería y en tal caso no podría el registrador objetar el nuevo defecto que haya apreciado. En el caso, el primer asiento de presentación había caducado y la calificación recurrida deriva de una nueva presentación del documento.

Reitera la Dirección General su doctrina sobre la independencia del Registrador en su calificación, respecto del nuevo defecto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/12/pdfs/BOE-A-2026-12774.pdf>

R. 20.02.2026. R. P. Móstoles n.º 1.- **INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA DE DACIÓN EN PAGO.**

SE CONFIRMA

Presentada a inscripción escritura de

dación en pago, se confirma tanto el defecto relativo a la ausencia de causa del reconocimiento de deuda presente en la escritura no admitiéndose el negocio abstracto ex artículos 1274 y ss CC (bastaría al menos con la indicación del contrato concreto del que deriva la deuda) y la exigencia (en virtud del principio de especialidad) de que los derechos queden perfectamente identificados en su extensión y contenido; como el defecto relativo a que se sujeta la transmisión de las fincas a una llamada condición suspensiva de difícil interpretación tanto en cuanto a su naturaleza misma, como en cuanto a la forma de hacer constar en el Registro el cumplimiento definitivo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/12/pdfs/BOE-A-2026-12775.pdf>

R. 20.02.2026. R. P. Estepona n.º 1.- **ANOTACIÓN DE EMBARGO: PRÓRROGA.**

SE REVOCA

Sí es posible anotar la prórroga de una anotación de embargo cuando la finca ya es titularidad de un tercero que no es parte en el procedimiento, con mucho más fundamento será viable la anotación de dicha prórroga en este caso en el que se mantiene la titularidad del ejecutado sin que pueda exigirse la acreditación de la notificación al deudor y demás interesados; se trata de un acto de puro trámite procesal.

Ídem a Resolución de 20 de enero de 2026, Resolución de 27 de enero de 2026, Resolución de 10 de febrero de 2026, Resolución de 10 de febrero de 2026, Resolución de 10 de febrero de 2026, Resolución de 10 de febrero de 2026, Resolución de 4 de febrero de 2026, Resolución de 4 de febrero de 2026

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/12/pdfs/BOE-A-2026-12776.pdf>

R. 20.02.2026. R. P. Mazarrón.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE EXTENDERSE EN CASO DE TÍTULO NO INSCRIBIBLE NI DE DOCUMENTO PRIVADO FUERA DE LOS SUPUESTOS LEGALES.**

SE CONFIRMA

No puede extenderse asiento de presentación de documento privado que no es ninguno de los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral ni de documento que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna (artículos 246 LH y 420 RH). Por ende, no puede extenderse asiento de presentación de escrito dirigido al Juzgado de Primera Instancia de Totana: no contiene ninguna petición al Registro de la Propiedad y aunque así fuera no se le podría facilitar dicha sentencia dado que no es el objeto del Registro de la Propiedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/12/pdfs/BOE-A-2026-12777.pdf>

R. 24.02.2026. R. P. San Roque.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE EXTENDERSE EN CASO DE TÍTULOS QUE NO PUEDAN PROVOCAR OPERACIÓN REGISTRAL ALGUNA.**

SE CONFIRMA

No puede extenderse asiento de presentación de títulos que no pueden dar lugar a operación registral alguna (artículos 246 LH en relación con el artículo 420 RH). Por tanto, no puede extenderse asiento de presentación de la petición del reflejo tabular del incumplimiento de los deberes de cesión obligatoria.

Por otro lado, en sede de recurso se realiza una petición totalmente diferente de la contenida en la instancia que da origen al procedimiento registral, como es que se acuerde la ilegalidad de las operaciones de segregación agrupación y la compraventa ya tituladas e inscritas y la Dirección General recuerda, partiendo del artículo 326 LH que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado (artículo 1 y 40 LH).

NOTA 1. Nota de calificación

El registrador debe hacer constar las causas impositivas a la inscripción de forma precisa, clara y suficiente.

NOTA 2. La Dirección General resalta la importancia de diferenciar por un lado el alcance de la subrogación en los deberes urbanísticos derivados de una actuación de transformación hasta la completa ejecución y materialización del aprovechamiento cuya patrimonialización a estos efectos se encuentra condicionada a su cumplimiento y por otro lado, el momento en que se considera transmitido el dominio de un suelo que, con independencia de su calificación urbanística, solo puede transmitirse por ley, por donación, por sucesión, por prescripción y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición – artículo 609 del Código Civil–, sin perjuicio de la posibilidad de la adquisición por ocupación o por expropiación cuando sea procedente –artículos 349 del Código Civil y 15 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12828.pdf>

R. 24.02.2026. R. P. Mataró n.º 3.- **INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA DICTADA EN REBERDÍA.**

SE CONFIRMA

Se reitera que no cabe la inscripción de sentencia dictada en rebeldía en la que no conste el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión; esta circunstancia es esencial para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12829.pdf>

R. 25.02.2026. R. P. Coria.- **INSCRIPCIÓN DE AUTO JUDICIAL DE HOMOLOGACIÓN DE ACUERDO TRANSACCIONAL.**

SE CONFIRMA

Se confirma que el auto judicial de homologación de un acuerdo transaccional que, en este caso pone fin a un procedimiento de ejecución hipotecaria, no es título formal inscribible y, por otro lado, que el albacea de la causante de la herencia yacente demandada no tiene de facultades para representar a dicha herencia yacente a los efectos de llevar a cabo una transacción que implica la dación en pago de una serie de fincas; aunque la sentencia reconozca la cualidad de representante en este supuesto, hay que entender que esa representación ha de ceñirse a los límites de actuación que el testador haya previsto al hacer el nombramiento del albacea (pero no se aporta el testamento) y, en ningún caso, podrá implicar la afectación de los derechos legítimos, dado el principio de intangibilidad de la legítima (aunque el testador hubiera atribuido al albacea la facultad de transigir en juicio y de disponer de bienes de la herencia, dicha facultad en ningún caso podría ejercerse sin el consentimiento de los legítimos).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12830.pdf>

R. 25.02.2026. R. P. Valencia n.º 3.- **PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO: MODIFICACIÓN DE ENTIDADES HIPOTECARIAS Y GEORREFERENCIACIÓN.**

SE CONFIRMA en cuanto al primer defecto

SE REVOCA en cuanto al segundo

Toda constitución de un régimen de propiedad horizontal requiere que se dé cumplimiento a los requisitos que para su constitución se determinan en la ley de propiedad horizontal, tanto en el supuesto de configuración ex novo de tal régimen como en el caso de mutación de un régimen fáctico a uno formalmente constituido; no sólo es necesario el consentimiento de todos los titulares registrales de las distintas partes del edificio, sino que debe describirse adecuadamente cada uno de los elementos independientes que se crean, con determinación expresa de su número de orden y de la cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal en el título constitutivo de todos y cada uno de los distintos elementos privativos que se crean, reitera la Dirección General.

No se debe confundir la no necesidad de constituir el régimen de propiedad horizontal para estas situaciones de hecho, y permitir realizar actos dispositivos sobre los elementos privativos «de hecho» ya segregados de la finca matriz, con la necesidad de deber constituir el régimen de propiedad horizontal cuando sobre los elementos privativos «de hecho» se realizan modificaciones de entidades hipotecarias como en el presente supuesto de hecho en el que previa rectificación de la descripción de un local se procede a segregarlo (por mucho que ya existan elementos privativos segregados cuya validez se mantiene) y a agregarlo a otro existente. Tampoco es posible en un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho proceder sólo en una de las fincas registrales segregadas a su división material y a la modificación de obra alterando su superficie construida, por el mero hecho de haber sido ya segregadas cuando no existía la Ley sobre propiedad horizontal. La modificación de obra habrá de hacerse en la finca registral del íntegro edificio, aunque sólo se cambie la superficie de la planta baja y planta entresuelo y se mantenga la misma superficie construida en las demás plantas, dado que implica, en todo caso, un aumento de la superficie total construida del edificio, del mismo modo que se exige en un edificio en régimen de propiedad horizontal de derecho.

Se revoca el segundo defecto porque la legislación hipotecaria sí que permite inscribir la georreferenciación de un elemento privativo de un complejo inmobiliario, una división horizontal tumbada, o una propiedad horizontal que se ubique sobre el suelo, cuyo acceso registral es previo a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 (propiedad horizontal de hecho), mediante solicitud de su titular registral (en el caso habiendo sido autorizadas las modificaciones por la junta de propietarios), como operación registral específica, al amparo del artículo 9.b. Esta georreferenciación permite la mejor delimitación de la ubicación del elemento privativo, con el consiguiente refuerzo del principio de especialidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12831.pdf>

R. 25.02.2026. R. P. Pego.- **INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO PÚBLICO: ACTA DE NOTORIEDAD COMO TÍTULO PREVIO.**

SE REVOCA

Cabe que el título previo para la inmatriculación sea un acta de notoriedad (NOTA), que debe acompañar, en todo caso, a un título traslativo del dominio como título inmatriculador.

En el supuesto de hecho se revoca el defecto relativo a que la declaración de notoriedad de propiedad en más de un año ha de referirse al transmitente (en este caso por sucesión mortis causa) y no al adquirente porque dicha declaración de notoriedad se refiere, no sólo al hecho de que el adquirente sea dueño, sino también a que la persona de quien heredó la mitad indivisa de la finca (...) era tenida como propietario desde hace más de treinta años. La notaría estima así justificada la adquisición del causante y que se produjo con un año de antelación (“desde hace más de treinta años”).

NOTA. Acta de notoriedad como título previo

Tras la Ley 13/2015, no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 RH sino que será necesario que tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le “resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso”

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12833.pdf>

R. 26.02.2026. R. P. Quintanar de la Orden.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN POR PRESCRIPCIÓN.**

SE CONFIRMA

El registrador no puede, según reiteradísima doctrina de esta Dirección General calificar la prescripción, habida cuenta de los limitados medios que puede emplear para realizar su función calificadora.

La hipoteca solo puede cancelarse por consentimiento del titular registral, por mandamiento judicial (y lo que se presenta es diligencia de ordenación de la cancelación de la nota marginal de inicio de la ejecución judicial que se entabló en su día) o por caducidad del asiento, que en el presente caso se computa transcurridos veinte años más un año desde el día 31 de marzo de

NOTA. En la instancia presentada en el Registro por los ahora recurrentes se produce la confusión entre caducidad registral y prescripción de la acción hipotecaria y no en la nota, señala la Dirección General frente a la alegación del recurrente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12834.pdf>

R. 26.02.2026. R. P. Navalcarnero n.º 2.- **INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA.**

SE REVOCA

La compraventa sujeta a condición suspensiva positiva, consistente en que el ayuntamiento conceda determinada autorización en un plazo máximo, pero a la vez se pacta que, incumplida dicha condición suspensiva, el negocio será plenamente eficaz, es inscribible; ningún obstáculo se opone a que, a pesar de no cumplirse la condición suspensiva pactada en el contrato de compraventa, establecida en interés del comprador, se disponga que el contrato de compraventa gane eficacia como consecuencia de la manifestación de voluntad de las partes mediante la correspondiente previsión en el mismo contrato.. no hay precepto alguno que impida que la renuncia, y en general cualquier negocio jurídico pueda ser sometida a condición, sin que el artículo 6.2 del Código Civil se oponga a ello, ni exista prohibición expresa alguna fuera de supuestos concretos, como ocurre en el ámbito sucesorio (vid. artículo 990 del mismo Código). Se revocan así los defectos relativos a que la necesaria claridad y determinación de los derechos que se inscriben en el registro impide que el negocio formalizado pueda ser inscrito en dichos términos y la contradicción de ciertas cláusulas de la escritura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12835.pdf>

R. 26.02.2026. R. P. Almagro.- **EXPEDIENTE 201 LH: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

En el expediente del 201 LH siempre es preceptiva la calificación registral de lo actuado, pese a la conclusión por el notario del expediente, ex último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1.

En el presente caso, las dudas de identidad basadas en la circunstancia de corresponderse la descripción literaria de la finca con la parcela catastral 21 del polígono 27 (tanto por superficie como por linderos) y por el hecho de que en su descripción registral no se menciona que la misma se halle atravesada por un camino, son fundadas: no queda acreditado, a través de las diligencias practicadas durante la tramitación del expediente notarial que no se ha producido una alteración de la delimitación perimetral de la finca, y sin que el hecho de no haberse formulado oposición por los colindantes pueda enervar las dudas de identidad manifestadas en la calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12837.pdf>

R. 26.02.2026. R. P. Inca n.º 1.- **OBRA NUEVA: RENUNCIA A LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA.**

SE CONFIRMA

No cabe renunciar a la inscripción de la delimitación geográfica de la finca, puesto que, conforme a la doctrina de la Resolución de la Dirección General de 25 de junio de 2025, la inscripción de la georreferenciación de la finca sobre la que se ubica la obra nueva es preceptiva para poder inscribir la obra nueva, que requiere identificar las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación. Si bien se ha optado por poner nota en este supuesto de hecho, dado que esta renuncia no vincula al Registrador, podría haberse tramitado de oficio el expediente del 199 LH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12838.pdf>

R. 26.02.2026. R. P. Las Palmas de Gran Canaria n.º 3.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

Son fundadas las dudas de identidad que se basan en las alegaciones de los colindantes; por un lado, el Servicio de Patrimonio de la Conserjería de Gobierno de Presidencia y Movilidad sostenible del Cabildo de Gran Canaria, que se opone a la inscripción de la georreferenciación porque invade dominio público, en concreto, carretera insular y, por otro lado, un titular registral que alega que la georreferenciación aportada al expediente incluye una vivienda en su interior, de la que es cotitular, que se corresponde con otra finca registral de esta ciudad, aportando copia compulsada del título inscrito y certificado técnico con informe de validación gráfica alternativa con código seguro de verificación.

En este caso, hay una evidencia terminante de controversia con la suficiente contundencia para convertir en contencioso el expediente. Pero deberá determinarse la porción de dominio público y de la finca colindante concretamente invadida, para que el recurrente pueda recortar su pretensión o interponer el recurso en toda su extensión, con pleno conocimiento del indicio de controversia, para evitar su indefensión.

NOTA. Cuestión procedimental

La nota no expresa la decisión de suspender o denegar la inscripción y recuerda la Dirección General que si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción.

La omisión en el informe de las circunstancias relativas a la notificación de la nota de calificación al presentante y recurrente (en el caso, las causas por las que se notificó la nota más de un año después, que constituye una irregularidad del procedimiento registral) se entiende como fecha del inicio del cómputo la manifestada por el recurrente y al estar interpuesto el recurso en el mes ex artículo 326 LH, la DG entra en el fondo del asunto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12839.pdf>

R. 27.02.2026. R. P. Murcia n.º 4.- **LIQUIDACION DE GANACIALES: NECESARIA INTERVENCIÓN D ELLOS LEGITIMARIOS.**

SE CONFIRMA

La intervención de los legitimarios en la liquidación de la sociedad de gananciales se equipara a la que les corresponde en la liquidación de la herencia.

En el presente caso, la escritura de liquidación de gananciales se otorga por la primera esposa del causante y los dos hijos del primer matrimonio. En el momento de la liquidación, el testamento del causante (otorgado estando ya divorciado de la primera esposa pero sin haberse liquidado la sociedad de gananciales) disponía un legado a favor su segunda esposa de un usufructo vitalicio sobre vivienda, legado que se imputaría a la cuota legal usufructuaria y en lo que excediera al tercio de libre

disposición, en caso de que ya hubieran contraído matrimonio; y en caso contrario, al tercio de libre disposición. La comunidad hereditaria está formada por los herederos (hijos del cónyuge fallecido), y por todos los llamados a la sucesión por sus cuotas, lo que incluye a los legitimarios y a los legatarios de parte alicuota, posición que en este caso ocupa la viuda del finado como legitimaria, sin que a ello constituya obstáculo el hecho de que el testador haya ordenado en favor de ésta un legado de usufructo de un bien concreto de la herencia (legado de usufructo de cosa con asignación de cuota).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12840.pdf>

R. 27.02.2026. R. P. Valencia n.º 8.- INSRIPIÓN DE ESCRITURA DE ADJUDICACIÓN DE HERENCIA: ACREDITACIÓN DEL FALLECIMIENTO DE LOS PADRES DEL CAUSANTE.

SE REVOCA

Es innecesaria la acreditación del fallecimiento de los padres de la causante mediante sus certificados de defunción, atendiendo a las circunstancias del caso (se desconoce la fecha y lugar del fallecimiento de los padres de la testadora dado que atendida la edad de esta -nació en el 1929- resulta imposible la averiguación del lugar y fecha del fallecimiento) y actuaciones detalladas en el acta de notoriedad instada por la otorgante de la escritura de adjudicación de la herencia (se expresa que no quedan vivos ninguno de los coetáneos que pudieran proporcionar dicha información; se ofrece como prueba de dicha premoriencia la declaración de dos testigos, que «aseveran de ciencia propia les constan los hechos positivos y negativos cuya declaración de notoriedad se pretende», y se declara por notoriedad que la causante al tiempo de fallecer se hallaba viuda y huérfana por haberle premuerto tanto su esposo como sus padres, y no tenía descendientes, no existiendo por tanto legitimarios en la sucesión de dicho causante).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12841.pdf>

R. 27.02.2026. R. P. Rivas Vaciamadrid.- RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: NO ES EL CAUCE ADECUADO PARA RECTIFICAR UN ASIENTO.

SE CONFIRMA

El recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado, siendo preciso que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial, sin que quepa pronunciarse sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa, como pretende el recurrente que presenta instancia manifestando su oposición a la inscripción practicada por considerar que conlleva un menoscabo de su finca, siendo lo procedente (dice) la práctica de las rectificaciones que procedan para que la descripción de la finca de su propiedad se ajuste a lo establecido en su título de adquisición.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12842.pdf>

R. 27.02.2026. R. P. Mazarrón.- GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.

SE REVOCA

En el presente caso, los alegantes sólo aportan un plano no georreferenciado, del que el registrador infiere la invasión, sin determinar la concreta zona invadida, lo cual es necesario para que la recurrente, en su caso, pueda adaptar la georreferenciación a dichas circunstancias y lograr, una vez subsanado el defecto, la inscripción.

No son fundadas las dudas de identidad ya que la nota solo pone de manifiesto la mera existencia de alegaciones de los colindantes sin fundamentar el motivo por el que dichas alegaciones tienen entidad suficiente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12843.pdf>

R. 02.03.2026. R. P. Estepona n.º 1.- CESIÓN PARCIAL DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO: DESVIRTUACIÓN DE LA MANIFESTACIÓN NEGATIVA DEL ACREEDOR (NO ENTIDAD DE CRÉDITO) DE NO DEDICARSE PROFESIONALMENTE A LA CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS.

SE CONFIRMA

La actividad de cesión sí es intermediación y sí está sujeta a Ley 2/2009

Frente a la manifestación de la cesionaria sobre que no actúa de manera profesional en la actividad de concesión de préstamos, sí resulta este carácter ya que, como señala el Centro Directivo, la inscripción de al menos dos hipotecas, constituye suficiente indicio acerca de la cuestión debatida y justificación para exigir bien el cumplimiento de los requisitos legales, bien una prueba satisfactoria de su no necesidad; en este caso consta junto con la nota de calificación la consulta el mismo día de su emisión al servicio de interconexión de los Registros sobre prestamistas habituales con el resultado positivo de 10 titularidades, desvirtuándose así la manifestación de la cesionaria.

NOTA 1. Cuestión procedimental.

Como resulta del informe del registrador, resulta acreditada la fecha de la notificación de la calificación mediante correo electrónico pero no la fecha de su recepción como exige el artículo 41.1 Ley 39. Por tanto, ante tal omisión, procede que el presente recurso sea considerado tempestivo y, en consecuencia, esta Dirección General se pronuncie sobre el fondo del mismo.

NOTA 2. De interés Resolución de 16 de diciembre de 2024

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12844.pdf>

R. 03.03.2026. R. P. Madrid n.º 37.- ANOTACIÓN DE DEMANDA: PROCEDIMIENTO ORDINARIO DE RECLAMACIÓN DE CANTIDAD POR IMPAGO DE CUOTAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

SE CONFIRMA

Para tomar anotación preventiva de demanda lo determinante es que la demanda ejercite una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciará directamente una alteración registral. No cabe, por tanto, en caso de una mera reclamación de deuda que efectúa una comunidad de propietarios por las cuotas impagadas de un apartamento del edificio por el titular registral sin referencia alguna a acreedores anteriores frente a los que se quiera hacer valer la preferencia del artículo 9.1 letra e LPH (que implicaría anteposición en el rango registral, postergación de los derechos reales anteriores y su cancelación automática de los mismos como consecuencia de esa modificación de rango, cuando se consume la ejecución y adjudicación).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12845.pdf>

R. 03.03.2026. R. P. Mataró n.º 3.- HIPOTECA UNILATERAL: EL REQUERIMIENTO AL ACREEDOR PARA QUE

ACEPTE EN EL PLAZO DE DOS MESES HA DE DIRIGIRSE AL QUE COMO TAL APAREZCA EN EL REGISTRO EN EL MOMENTO DE PRESENTACIÓN DEL TÍTULO CANCELATORIO.

SE CONFIRMA

La cesión del crédito garantizado con la hipoteca unilateral implica también la transmisión de la facultad de aceptar esa hipoteca, subrogándose el cesionario en la posición jurídica del cedente, y porque en la relación entre el nuevo titular de la hipoteca ya constituida –el cesionario– y el hipotecante actúan los principios propios del procedimiento registral: la prioridad, el tracto sucesivo y la fe pública.

Figurando la hipoteca unilateral inscrita a favor de una entidad distinta de aquella a cuya favor se constituyó, por haberse cedido el crédito hipotecario, es absolutamente preciso que el requerimiento al acreedor para que acepte en el plazo de dos meses sea dirigido al que como tal aparezca en el Registro en el momento de presentación del título cancelatorio, por aplicación de los principios de tracto sucesivo y legitimación.

NOTA. Cuestión procedimental.

Se reitera que el recurso contra la calificación registral no es cauce hábil para cancelar asientos ya practicados (artículos 1, 38, 40 y 82 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12846.pdf>

R. 03.03.2026. R. P. San Lorenzo de El Escorial n.º 2.- EXPEDIENTE 201 LH: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.

SE REVOCA

Las dudas alegadas no determinan que se haya alterado la realidad física de la finca, única circunstancia que podría impedir la inscripción de la rectificación, concluye la Dirección General, lo que determina la necesidad de proseguir con la tramitación del expediente. Sin que el Ayuntamiento (la finca registral objeto del expediente procede de un acto urbanístico de reordenación de los terrenos, correspondiendo a la Administración Urbanística competente definir cuál es el objeto del derecho de propiedad) aporte la información sobre la planimetría de la parcela que se aprobó en su día y sobre si la superficie colindante a la finca objeto del expediente, que no se integra en la georreferenciación inscrita es o no dominio público, no puede determinarse si la representación gráfica aportada coincide en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o si se invaden fincas colindantes inmatriculadas, o si se encubre un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12847.pdf>

R. 03.03.2026. R. P. Mérida n.º 1.- INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO: IDENTIDAD DE FINCA Y COINCIDENCIA CON CATASTRO; DUDAS SOBRE INVASIÓN DE DOMINIO PÚBLICO.

SE CONFIRMA

La falta de identidad entre la descripción de la finca contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica, impide la inmatriculación. En el presente caso, como señala la nota de calificación, existe una discrepancia superficial significativa: 18 metros según el título frente a 25 metros según el Catastro actual. Esta falta de identidad impone la coordinación previa, bien mediante la rectificación del título o bien mediante la subsanación del Catastro, o bien conforme a doctrina reiterada de este Centro Directivo, aportando una georreferenciación alternativa a la catastral en términos coincidentes con la descripción literaria de 18 metros que se pretende inmatricular.

En cuanto al defecto relativo a la ubicación de la finca en un parque público y su calificación urbanística en el Plan General como un espacio libre público, jardines, constituyen una duda fundada objetiva que justifica la suspensión de la inscripción; duda fundada en la propia calificación urbanística del suelo por lo que no se elimina por el hecho de que se haya notificado al Ayuntamiento y no se haya recibido respuesta.

NOTA 1. Frente a la alegación del recurrente, recuerda la Dirección General que no cabe la adquisición por prescripción como bien privado de uno público.

NOTA 2. Artículo 205 y 199 LH: tramitación conjunta.

Dado que en este caso la duda que se alega es la invasión de dominio público y en este caso el 205 LH ya prevé un trámite preceptivo y específico de notificación a la Administración competente para que emita informe carece ya de tanta utilidad la recomendación del Centro Directivo de acudir ab initio a la tramitación del artículo 199 LH. No obstante, dado que el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria ofrece garantías reforzadas y permite una notificación con efectos específicos, y habiendo manifestado, al parecer, el interesado su voluntad expresa de someterse al mismo, así como la conformidad de la registradora a su tramitación para dotar de mayor seguridad jurídica a la calificación registral sobre la procedencia o no del asiento de inmatriculación, procedería acceder a la solicitud de tramitación conjunta, para disipar dudas de identidad, pero siempre que se aporte la georreferenciación precisa ya sea catastral o alternativa, de la porción de 18 metros cuadrados cuya inmatriculación se pretende, a fin de que la pretensión del inmatriculante conste de la precisión gráfica de la que ahora mismo adolece.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12848.pdf>

R. 03.03.2026. R. P. Eivissa n.º 2.- ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE EXTENDERSE RESPECTO DE DOCUMENTO QUE POR SU NATURALEZA, CONTENIDO O FINALIDAD NO PUEDAN PROVOCAR ASIENTO REGISTRAL ALGUNO.

SE CONFIRMA

No puede extenderse asiento de presentación de documento que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar asiento registral alguno (artículo 420.3 RH), en el caso, petición de retroacción de las actuaciones de un expediente del artículo 199LH, siendo la finca objeto del expediente una colindante a la de su propiedad, con la consiguiente declaración de nulidad de la inscripción ya practicada, por no haberse formulado alegaciones en el expediente practicado. Por otro lado, no es el recurso, ni el procedimiento registral ordinario el trámite adecuado para la rectificación del Registro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12850.pdf>

R. 02.03.2026. R. P. Pravia-Belmonte de Miranda.- IUS TRANSMISSIONIS: LEGATARIO DE PARTE ALÍCUOTA DEL TRANSMITENTE.

SE CONFIRMA

Habiendo renunciado a la herencia del transmitente sus dos herederos testamentarios, el ejercicio del ius delationis corresponde a la legataria de parte alícuota que aquél designó (interesada en la sucesión); esta renuncia no puede perjudicar a terceros, como

es en este caso la legataria de parte alícuota y, por ello, debe reconocérsele –por aplicación del artículo 1001 del Código Civil, ex analogía– la posibilidad de aceptar en nombre de los repudiantes la herencia del primer causante e intervenir en la partición hereditaria, en la medida necesaria para concretar el objeto del legado parciario.

NOTA. De interés la sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil 849/2026, 3 junio en la que el TS vuelve a la teoría clásica o de la doble transmisión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/15/pdfs/BOE-A-2026-12984.pdf>

R. 02.03.2026. R. P. Vilanova i la Geltrú n.º 2.- **INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA: CONDICIÓN DE IMPOSIBLE CUMPLIMIENTO.**

SE CONFIRMA

En cuanto a las condiciones recogidas en títulos traslativos, cuando se da un supuesto de imposibilidad jurídica de origen (en el caso, la imposibilidad de poder obtener la licencia de primera ocupación que no puede verse cumplida desde el mismo momento en que se pacta, dado que la misma está precisamente vinculada a la obligatoria cesión de la finca al Ayuntamiento que es quien debe conceder la licencia; y ha presentado al Registro un oficio en el que expresamente pide se haga constar en la descripción de la finca la obligación de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento), no es solamente que la obligación prevista por las partes en el contrato no llegue a nacer, sino que tal imposibilidad implicaría la invalidez del contrato. Por tanto, la condición prevista en la escritura de compraventa resulta imposible; tratándose de una imposibilidad jurídica, total, originaria y absoluta ya que la referida limitación existía desde el origen.

Por otro lado, la posibilidad de renuncia a la condición por la parte compradora llegada cierta fecha, en contra del artículo 1256 CC., no ofrecería protección al tercero que consultara al Registro de la Propiedad, puesto que, pasada la fecha antes señalada, no sería posible conocer si la compraventa se materializará o no, ya que, según lo pactado, eso podría ocurrir o no dependiendo únicamente la voluntad de la parte compradora, que podría renunciar a que se le acredite el cumplimiento de las condiciones pactadas. Razona la Dirección General que negocios jurídicos que eventualmente pudieran reunir todos los requisitos legales desde un punto de vista civil, es posible que no puedan acceder al Registro de la Propiedad, al no cumplir con las exigencias que impone y determina la publicidad registral.

Por último, no queda clara la causa de un negocio por el que el comprador paga el precio antes de haberse verificado el cumplimiento de la condición y tampoco respecto de la transmisión de un bien que tiene que ser cedido obligatoriamente al Ayuntamiento (entre otras razones, para obtener una licencia de primera ocupación que es condición de la venta).

NOTA. Recuerda la Dirección General su doctrina sobre, por un lado, la independencia del Registrador en el ejercicio de sus funciones (la nueva presentación significa el inicio, «ex novo», de la totalidad del procedimiento registral, de modo que el registrador no está vinculado por las calificaciones de sus predecesores, ni por las realizadas por él mismo respecto de documentos similares) y, por otro lado, sobre la aplicación estricta del principio de prioridad registral cuando nos encontremos ante un simple conflicto entre dos títulos de dominio incompatibles y la prevalencia del principio de legalidad sobre el de una estricta prioridad, en el caso en el que el documento presentado con posterioridad resulta la falta de validez del primero, por lo que ha sido plenamente correcta la actuación de la registradora, contemplando y teniendo en cuenta el documento presentado por el Ayuntamiento a la hora de emitir su calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/15/pdfs/BOE-A-2026-12985.pdf>

R. 02.03.2026. R. P. El Puerto de Santa María n.º 1.- **OBRA NUEVA Y PROPIEDAD HORIZONTAL.**

SE CONFIRMA

Ocupando la obra nueva la totalidad de la superficie de la finca, el registrador inicia la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria al existir una diferencia de superficie superior al 10% de la cabida inscrita que requiere de su previa tramitación, para poder practicar la inscripción de la declaración de obra nueva, división horizontal y extinción de condominio que se titulan tras la declaración de obra nueva. Se confirma este defecto, resultando preceptivo esperar a la conclusión de la tramitación del expediente del artículo 199 LH (NOTA) para que, si la calificación registral de la tramitación es positiva, proceda la inscripción de la georreferenciación como operación necesaria para que el registrador pueda calificar que la obra se ubica íntegramente en el perímetro de la finca, mediante la comparación de su recinto con el de la superficie ocupada por la edificación, materia objeto de calificación registral de la inscripción de la obra nueva según las Resoluciones de 4 de enero y 23 de abril de 2019.

Respecto la inscribibilidad de la propiedad horizontal y de la declaración de la obra nueva, la fijación de cuota cero a un elemento privativo, que se excluye de su participación en la utilización de elementos comunes y participación en gastos de comunidad, por su estado ruinoso y mientras no se realicen las obras de rehabilitación, momento en el que se le dará un nuevo coeficiente requiriendo la modificación del coeficiente de los demás elementos privativos contraviene los artículos 3, 5 y 9.e) LPH. La cuota tiene una triple dimensión.

NOTA. El registrador no tenía obligación de emitir nota de calificación hasta la culminación del expediente y, en vista del resultado de, emitir la calificación que, a su juicio debidamente motivado, debiera corresponder. Si la razón de la calificación es la posible caducidad del asiento de presentación, podría haber tomado la anotación del 42.9 LH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/15/pdfs/BOE-A-2026-12986.pdf>

R. 04.03.2026. R. P. Llerena.- **EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TERCER ADQUIRENTE UNA VEZ INTERPUESTA LA DEMANDA EJECUTIVA Y CON ANTERIORIDAD A LA EXPEDICIÓN DE LA PRECEPTIVA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.**

SE REVOCA

El tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 LEC, esto es, desde el momento que éste conoce o puede conocer el contenido de la titularidad publicada por el Registro. En el supuesto de hecho, en cambio, la interposición de la demanda ejecutiva ha sido anterior a la inscripción del título de adquisición del tercer poseedor (y después se tomó la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas), por lo que no es necesario, a efectos registrales, que éste haya sido demandado y requerido de pago, sino que es suficiente la recepción de la comunicación prevista en el artículo 689 LEC.

No pueden confundirse los momentos de interposición de la demanda ejecutiva, que tiene lugar fuera del Registro, con el momento de solicitud la certificación de dominio y cargas a efectos del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que constituye la forma de dejar constancia registral de ese inicio anterior de la ejecución, que es lo que debe tenerse en cuenta para resolver la cuestión.

NOTA. Si bien ni en el testimonio ni en el mandamiento de cancelación de cargas consta la fecha de la interposición de la demanda ejecutiva, ni tampoco la fecha del auto de despacho de ejecución, el año que figura en el número del procedimiento

(2010) y la manifestación de la recurrente, no contradicha, llevan a considerarla como cierta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13160.pdf>

R. 04.03.2026. R. P. Las Palmas de Gran Canaria n.º 6.- **INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.**

SE REVOCA

El sentido literal de las palabras empleadas por la testadora no puede servir de fundamento para concluir, como hace la registradora en su calificación, que aquella ha ordenado la sustitución vulgar para el solo caso de conmorencia respecto de su cónyuge, dice la Dirección General; antes bien, del texto del propio testamento, y de su interpretación lógica, sistemática y finalista, se desprende que la voluntad de la testadora no era sino nombrar herederos sustitutos a sus nietos (con exclusión de su hijo intencionalmente preterido), de modo que heredasen no sólo en caso de que el testador y su esposa fallecieran simultáneamente sino que también en caso de premoriencia de uno de ellos, como ha ocurrido.

Sí es inscribible, por tanto, la escritura de partición otorgada por los nietos y el preterido que de consuno han interpretado el testamento y nada se opone a que los herederos reconozcan al preterido la porción que legítimamente le hubiera correspondido.

NOTA. Incluso los interesados podrían de común acuerdo, prescindir de las disposiciones testamentarias y crear una situación jurídica de plena y absoluta eficacia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13161.pdf>

R. 04.03.2026. R. P. Murcia n.º 2.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE EXTENDERSE EN CASO DE INSTANCIA CON DEMANDA SOLICITANDO ANOTACIÓN DE ÉSTA Y DEL EMBARGO.**

SE CONFIRMA

No puede tomarse asiento de presentación de instancia con demanda solicitando que se tome anotación de ésta y de embargo ex artículos 246 LH y 420.3 RH en relación con el 43 LH.

NOTA. Cuestión procedimental.

Recuerda la DG que, la negativa a la presentación de un documento es una nota de calificación y como tal debe estar redactada con la claridad y motivación suficiente y especificar los recursos que caben contra la misma; e interpuesto el recurso exprés, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13162.pdf>

R. 04.03.2026. R. P. Redondela-Ponte Caldelas .- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE EXTENDERSE EN CASO DE INSTANCIA POR LA QUE SE SOLICITA LA SUSPENSIÓN DEL PLAZO PARA RECURRIR UNA NOTIFICACIÓN PUBLICADA EN EL BOE.**

SE CONFIRMA

No puede extenderse asiento de presentación respecto de documentos que no pueden provocar operación registral alguna (ex artículos 246 y 420.3 RH). Se confirma así la denegación de extensión de asiento de presentación a practicar el asiento de presentación de una instancia por la que se solicita la suspensión del plazo de 2 meses que se indica en la notificación publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 300 el día 15 de diciembre de 2025, junto con un escrito presentado en el Colegio de Abogados de Vigo. Señala la Dirección General que las normas de procedimiento son imperativas; que el procedimiento registral es especial en atención a los intereses que protegen y, sus plazos impactan también en los terceros que hubieran presentado documentos con posterioridad ya que los plazos de calificación e inscripción quedan en suspenso en tanto no quede resuelto el recurso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13163.pdf>

R. 04.03.2026. R. P. Rota.- **INMATRICULACIÓN DE VÍA PECUARIA QUE SOLAPA CON DOS FINCAS CON BBDD INSCRITAS.**

SE CONFIRMA

Reitera la Dirección General que para que una resolución administrativa de deslinde pueda cancelar o rectificar derechos inscritos contradictorios, debe constar fehacientemente en el expediente que los titulares registrales de las fincas afectadas fueron notificados personalmente y fueron parte en el expediente de deslinde.

Por tanto, se confirma la calificación que suspende la inmatriculación de una vía pecuaria deslindada por apreciar solape con dos fincas registrales que poseen inscritas sus correspondientes bases gráficas; no hay consentimiento de los titulares afectados ni resolución judicial que ordene la rectificación específica de sus asientos, y no se acredita su intervención en el expediente administrativo con las debidas garantías. No obstante, ello no impide que la Administración pueda solicitar y obtener la inscripción parcial de la representación gráfica georreferenciada de la vía pecuaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13164.pdf>

R. 04.03.2026. R. P. Órgiva-Ugíjar.- **GEORREFERENCIACIÓN: DENEGACIÓN DEL INICIO DEL EXPEDIENTE DEL 199 LH.**

SE CONFIRMA

En el presente caso, la georreferenciación alternativa aportada solapa con la georreferenciación inscrita de otra finca. Por tanto, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 1, párrafo tercero LH.

Nos encontramos ante un conflicto entre georreferenciación inscrita y otra que se pretende inscribir que no puede resolverse con la tramitación del expediente del artículo 199 LH, debiendo procederse a su denegación automática (NOTA 2).

NOTA 1. Reitera la DG que si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción.

NOTA 2. Para la rectificación de la inexactitud, cabe la tramitación de expediente de jurisdicción voluntaria (artículo 200 LH o 103 bis LH) y, en defecto de acuerdo, solo podrá modificarse la georreferenciación inscrita mediante resolución judicial que culmine un procedimiento contradictorio en el que ha de ser parte demandada el titular registral, correspondiendo la carga de la prueba al recurrente, puesto que la georreferenciación inscrita goza de la protección que le otorga el artículo 38.2.º LH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13165.pdf>

R. 04.03.2026. R. P. Valencia n.º 3.- **CCAA VALENCIANA: OBRA NUEVA CONSISTENTE EN TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA CON DESTINO AL USO TURÍSTICO.**

SE REVOCA en cuanto al primer defecto

SE CONFIRMA en cuanto al segundo

Se presenta escritura de declaración de una obra nueva, consistente en la transformación de un local comercial en vivienda, que se va a destinar a uso turístico.

Se revoca el defecto relativo a la necesaria la autorización de la comunidad de propietarios ex artículo 7.3 LPH porque en el presente expediente, la fecha de la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo es anterior a la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025. Además, no cabe confirmar la objeción de la registradora sobre la inscripción indebida de la vivienda en el Registro de Turismo puesto que, tratándose un registro de carácter administrativo, la inscripción practicada, tras el correspondiente expediente, goza de presunción de legalidad, no siendo calificable por la registradora el fondo de la resolución administrativa conforme al artículo 99 RH.

Se confirma, en cambio, la exigencia de la declaración responsable de primera ocupación para acreditar la regularidad de la obra nueva para su destino al uso previsto (artículos 28.1.b) de la Ley de Suelo y artículo 233.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Esta declaración responsable, de carácter urbanístico (ajena a la declaración de obra terminada, porque nada tiene que ver con la conclusión de su construcción) no puede confundirse con las que haya de efectuarse respecto de la actividad turística.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13166.pdf>

R. 04.03.2026. R. P. Cieza n.º 3.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE REVOCA

Siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados

Por tanto, se revoca la nota ya que no fundamenta el motivo por el que las alegaciones de los colindantes (NOTA) tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, más allá de remitirse a la existencia de la oposición formulada. El registrador ha de analizar las alegaciones realizadas por los colindantes, sin estar vinculado por ellas, salvo que vea indicio de controversia, que no puede resolver con su calificación registral, ni puede resolverla esta Dirección General en sede de recurso.

NOTA. En cuanto al solape respecto de la base gráfica del promotor, no existe tal sino por el contrario un hueco entre ambas representaciones gráfica; en cuanto al acceso a la finca del alegante, éste no señala que esa concreta porción de terreno forme parte de su propiedad, y, si de un derecho de servidumbre se tratara, la misma no consta resultar inscrita en el folio del predio sirviente; en cuanto a la invasión alegada en una franja de 6,80 metros, la misma únicamente es manifestada por superposición de la representación gráfica cuya inscripción se pretende sobre la ortofotografía aérea, pero sin aportar el colindante una representación gráfica georreferenciada de su finca o informe técnico (además, precisa la DG, sería relevante cuantificar si tal hipotética invasión visual resultara superior o inferior al margen de tolerancia gráfica entre la representación catastral y la fotointerpretada).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13167.pdf>

R. 05.03.2026. R. P. Plasencia.- **CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE LA HIPOTECA.**

SE CONFIRMA

Se solicita cancelación por prescripción de la obligación principal, acreditando de manera intempestiva haberse sobreseído el procedimiento de ejecución judicial hipotecaria a instancia del acreedor. Siendo correcta la actuación del registrador y sin que su hipotética toma de razón de dicha documentación aportada variara el sentido de la resolución, concluye la Dirección General que la hipoteca solo puede cancelarse por consentimiento del titular registral, por mandamiento judicial o por caducidad del asiento, que en el presente caso se computa transcurridos veinte años más un año desde el vencimiento pactado ex artículo 82.5 LH. El registrador, reitera la Dirección General no puede apreciar la prescripción dados los limitados medios que puede emplear para realizar su función calificadoradora.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13168.pdf>

R. 05.03.2026. R. P. El Puerto de Santa María n.º 2.- **COMPRAVENTA DE ACTIVO ESENCIAL.**

SE REVOCA

En el presente caso, la administradora única manifiesta que la sociedad –en formación– realiza la compraventa en cumplimiento del objeto social y, además, que cuenta con la conformidad del otro social.

De acuerdo con la doctrina de la DG, para inscribir una adquisición o transmisión de un bien social no es necesario acreditar, ni siquiera manifestar, que no se trate de un activo esencial.

Dejando constancia el Notario de que ha cumplido con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad (deber que le obligaría a denegar la autorización de la escritura si el carácter esencial del activo adquirido es manifiesto y no se acredita suficientemente la autorización de la junta general), es inscribible la venta sin que la nota señale ningún elemento del que resulte que el activo es esencial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13169.pdf>

R. 09.03.2026. R. P. Totana.- **CANCELACIÓN DE ASIENTO NO PRACTICADO.**

SE CONFIRMA

En base a los principios de legalidad y tracto sucesivo, no puede cancelarse el asiento pretendido al no haberse inscrito la ejecución de títulos no judiciales.

NOTA. Cuestión procedimental.

El recurso contra la calificación tiene por objeto si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, recayendo exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o documentos no presentados en tiempo y forma.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13170.pdf>

R. 09.03.2026. R. P. Requena.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS DE INVASIÓN DE DOMINIO PÚBLICO NO DESLINDADO.**

SE REVOCA

Dado que en el presente supuesto la oposición de las administraciones públicas se funda en una posible invasión del dominio público (dominio público hidráulico, camino público municipal y monte de utilidad pública), pero sin que conste inscrito el mismo, ni conste deslinde ni iniciado expediente de deslinde, debe a procederse a la inscripción de las operaciones registrales derivadas del documento, sin perjuicio de que se haga constar por nota marginal la posible afección al dominio público, de acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo contenida en la Resolución de 12 de junio de 2025, aplicable a cualquier otra forma o especie de dominio público.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13171.pdf>

R. 10.03.2026. R. P. Estepona n.º 1.- **ANOTACIÓN DE EMBARGO: PRÓRROGA.**

SE REVOCA

La Dirección General reitera que, si es posible anotar la prórroga de una anotación de embargo cuando la finca ya es titularidad de un tercero que no es parte en el procedimiento, con mucho más fundamento será viable la anotación de dicha prórroga en un caso como el ahora analizado en el que la finca sigue apareciendo inscrita a nombre del ejecutado, sin que quepa ahora exigir una notificación específica de un acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 LH.

Ídem a Resolución de 20 de enero de 2026, Resolución de 27 de enero de 2026, Resolución de 10 de febrero de 2026, Resolución de 10 de febrero de 2026, Resolución de 10 de febrero de 2026, Resolución de 10 de febrero de 2026, Resolución de 4 de febrero de 2026, Resolución de 4 de febrero de 2026, Resolución de 20 de febrero de 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13172.pdf>

R. 10.03.2026. R. P. Vera.- **INSCRIPCIÓN DE TESTIMONIO DE UNA SENTENCIA DE CONDENA A ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA ANTERIOR A 2006.**

SE CONFIRMA

Se trata de una sentencia de condena (artículo 708 LEC) que requiere para su inscripción del otorgamiento de la oportuna escritura de elevación a público del contrato privado de venta (anterior a 2006) y que en ella consten las circunstancias relativas a la finca transmitida, a los compradores y a los medios de pago utilizados (resulta aplicable a este acto la normativa vigente en el momento de su fecha respecto de la identificación de los medios de pago empleados, según resulta no sólo de la letra sino también del espíritu de las disposiciones de los artículos 24 LON, 21.2 LH y 177 RN).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13173.pdf>

R. 10.03.2026. R. P. Madrid n.º 40.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: PRÓRROGA EN CASO DEL 328 LH.**

SE REVOCA

Procede mantener o prorrogar la vigencia del asiento de presentación cuando, una vez recaída y publicada Resolución desestimatoria de esta Dirección General resolviendo un recurso contra la calificación registral, se interpone demanda de juicio verbal impugnando dicha Resolución. Este recurso judicial evita que la Resolución adquiera firmeza y, si se acredita al registrador su interposición dentro de plazo legal, produce además el efecto registral de prorrogar la vigencia del asiento de presentación inicial; este efecto no lo produce la demanda entre las partes sobre la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13175.pdf>

R. 10.03.2026. R. P. Talavera de la Reina n.º 2.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE EXTENDERSE DE INSTANCIA SOLICITANDO CAMBIO DE TITULARIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

Presentada instancia por la que se solicita el cambio de titularidad de una finca registral, justificado en base a un acta de manifestaciones y una certificación catastral, se confirma la negativa del Registrador a extender asiento de presentación. En el caso, el acta de manifestaciones no constituye un título traslativo (artículo 2 y 3 LH) ni tampoco lo es una certificación catastral que tiene una finalidad distinta, recordando el Centro Directivo las diferencias entre el Registro de la Propiedad y el Catastro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13176.pdf>

R. 11.03.2026. R. P. Getafe n.º 2.- **CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES QUE REFLEJAN LA EXISTENCIA DE UN PROCEDIMIENTO CONCURSAL.**

SE REVOCA

Solicitada la cancelación de anotación preventiva de concurso por instancia privada, se revoca la nota porque los bienes afectos han salido del patrimonio de la entidad concursada cumpliendo los requisitos legales del plan de liquidación (fase en la que el concurso se encuentra en este caso) según resulta del historial registral de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13177.pdf>

R. 11.03.2026. R. P. Madrid n.º 39.- **PERSONAS CON DISCAPACIDAD: ADJUDICACIÓN DE HERENCIA A FAVOR DE LA SOBRINA Y TUTORA DEL CAUSANTE (EN FUNCIONES DE CURATELA REPRESENTATIVA).**

SE REVOCA

El artículo 753 CC párrafo cuarto señala como válidas las disposiciones hechas en favor del tutor, curador o cuidador que sea pariente con derecho a suceder ab intestato. La Dirección General aplica el precepto atendiendo a la vocación hereditaria (es decir, cualquier pariente hasta el cuarto grado en línea colateral, y no a la delación (es decir, que ha de tratarse de uno de los parientes más próximos en grado que excluyen en el orden de suceder ab intestato a los de grado más remoto). Revoca así la nota interpretando, a la luz de la Convención de Nueva York de 13 de diciembre de 2006 y teniendo en cuenta la obligación del Notario de apoyo a las personas con discapacidad, la prohibición establecida en el artículo 753 de forma restrictiva, de suerte que debe admitirse la eficacia de la disposición ordenada por el testador en favor de su tutora (en función de curadora

representativa) que es su sobrina, aun cuando existan otros parientes de grado más próximo.

También revoca el defecto relativo a la exigencia de aprobación judicial de la gestión de la tutora nombrada heredera porque prevalece la norma especial del 753 párrafo cuarto CC sobre el artículo 251 CC.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13178.pdf>

R. 11.03.2026. R. P. Almansa.- **GEORREFERENCIACIÓN: FALTA DE MOTIVACIÓN DE LA NOTA.**

SE REVOCA

La nota de calificación adolece absolutamente de falta motivación, limitándose a suspender la inscripción por estimar las alegaciones de los colindantes (no relativas a posible invasión sino a que la finca objeto del procedimiento les corresponde) y adjuntar copia de las mismas, pero sin concretar qué razones o motivos le hacen dudar de la identidad de la finca y sin siquiera citar el precepto legal que sirve de fundamento a su negativa a la inscripción solicitada.

Recuerda la Dirección General que, por un lado, las alegaciones de los colindantes es conveniente que vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica (dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto) y, por otro lado, que el Registrador ha de analizar las alegaciones realizadas por los colindantes, sin estar vinculado por ellas, salvo que vea indicio de controversia, que no puede resolver con su calificación registral, ni puede resolverla esta Dirección General en sede de recurso; a la vista de los historiales registrales y del contenido de los escritos de recurso y de oposición no puede concluirse de manera concluyente que la representación gráfica propuesta por el promotor se corresponde o guarde identidad con la finca objeto del procedimiento.

Por último, la estimación del recurso no implica que la inscripción deba realizarse, sino que debe efectuarse una calificación que cumpla los requisitos que le son exigibles.

NOTA. Cuestión procedimental.

El informe no es el momento procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos o para ampliar los ya expuestos en defensa de su nota de calificación, recuerda la Dirección General. Por tanto, no pueden ser tenidos en cuenta los argumentos esgrimidos por el registrador en su informe, los cuales, además, tampoco explicitan las dudas de identidad manifestadas (si ha atendido a los linderos inscritos de las fincas, a posibles alteraciones operadas en la cartografía catastral o a informes técnicos que, en su caso, pudieran ser aportados por las partes).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13179.pdf>

R. 11.03.2026. R. P. Las Rozas de Madrid n.º 1.- **CANCELACIÓN DE ANOTACIÓN DE EMBARGO POR INSTANCIA.**

SE CONFIRMA

No cabe la cancelación de anotación de embargo vigente con instancia privada; una anotación de embargo vigente, como es el caso, sólo puede cancelarse en virtud de un mandamiento expedido por el mismo organismo que decretó la anotación, o bien por resolución judicial firme que declare la inexactitud de la misma y ordene su cancelación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13180.pdf>

R. 11.03.2026. R. P. Úbeda n.º 1.- **CANCELACIÓN POR INSTANCIA DEL INTERESADO DE ANOTACIÓN DE PROHIBICIÓN DE DISPONER PRACTICADA AL AMPARO DEL ARTÍCULO 170.6 LGT.**

SE CONFIRMA

Desde el punto de vista registral (NOTA), los principios de titulación auténtica y de tracto sucesivo exigen que la cancelación se ordene en virtud de resolución administrativa firme adoptada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria como titular de la anotación.

NOTA. Frente a la pretensión del recurrente,

Desde el punto de vista procedimental, practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar la legalidad en la práctica de dicho asiento ni de la calificación positiva previa por la que se han practicado los asientos, recuerda la Dirección General ex artículos 326 y 1.3 LH.

Desde el punto de vista registral, no puede confundirse el especial requisito de contenido del mandamiento de anotación preventiva de prohibición de disponer (esto es, el detalle de la relación de control), con una hipotética atribución de competencia para revisar o resolver sobre la previa decisión de la Administración actuante relativa a la concurrencia de los requisitos legales de existencia de relación de control. Por tanto, los argumentos del recurrente podrán ser invocados en el procedimiento administrativo ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria en el que se adoptó la prohibición de disponer cuya cancelación se solicita, pero no en sede registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13181.pdf>

R. 11.03.2026. R. P. Granadilla de Abona.- **NRUA: DEPÓSITO DEL MODELO.**

SE CONFIRMA

La forma o manera de realizar la presentación o depósito del modelo informativo para cada categoría y tipo de arrendamientos, es telemática o presencialmente en formato papel y, en ambos casos, con el modelo cumplimentado en la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

La presentante no ha realizado de una forma completa la presentación, ni presencial ni telemáticamente, sino que ha seguido un procedimiento híbrido y completamente irregular, que impide al registrador el acceso al archivo.ZIP que permita calificar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13182.pdf>

R. 11.03.2026. R. P. Almendralejo.- **OBRA NUEVA: SEGURO DECENAL.**

SE REVOCA

El destino a apartamentos turísticos, debidamente acreditado, con las correspondientes licencias urbanísticas y certificados técnicos, exime de la obligación de constituir el seguro decenal, por no darse el destino principal a vivienda ni la finalidad de protección a los usuarios de los apartamentos en caso de ruina del edificio, concluye la Dirección General que recuerda la equiparación entre este destino y el comercial.

Precisa que, en caso de cambio de destino, el destino de los apartamentos a arrendamiento de vivienda sujeto a la LAU o su transmisión antes del plazo de diez años, no podría practicarse la inscripción sin que se acredite la constitución del seguro decenal por el tiempo que falte para el transcurso de dicho plazo, al menos, respecto de la vivienda arrendada o transmitida.

R. 11.03.2026. R. P. Guadalajara n.º 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: FINCA DEL PROMOTOR CON REFERENCIA CATASTRAL ASIGNADA A OTRA FINCA REGISTRAL.**

SE CONFIRMA parcialmente

Se suspende la inscripción ante las dudas de correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral cuya correspondencia se afirma en el título, basadas en el hecho de constar incorporada la misma referencia catastral en el folio real de otra finca. En este punto dice la Dirección General que, es necesario el consentimiento del titular de esta última para cancelando el dato erróneo y corregida la inexactitud registral, inscribir la representación gráfica del promotor máxime, cuando la pretensión del promotor viene amparada por un certificado de correspondencia entre finca y parcela expedido por el Ayuntamiento ..., lo que debería haber servido para despejar las dudas de correspondencia planteadas por el registrador en su calificación.

NOTA. Todo lo dicho sin perjuicio de otras dudas de identidad advertidas que no están debidamente justificadas: los linderos registrales son imprecisos, salvo por uno de ellos (camino) que permite llevar a la convicción de que estamos frente a la misma porción de territorio: tampoco es circunstancia impeditiva que permita apreciar la correspondencia entre finca y parcela la diferencia superficial existente entre ambas que en todo caso entra dentro del 10% del artículo 45. 12 TRLC y, tampoco es criterio definitivo que la titularidad catastral esté atribuida a otra persona.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13184.pdf>

R. 12.03.2026. R. P. Almería n.º 5.- **SUCESIONES: ACREDITACIÓN DE INEXISTENCIA DE SUSTITUTOS.**

SE REVOCA

En el supuesto de hecho, uno de los herederos instituidos ha renunciado a la herencia y ha acreditado con el libro de familia quiénes son sus hijos (designados como sustitutos en testamento con llamamiento genérico “descendientes”), los cuales intervienen en la escritura junto con él y los restantes herederos llamados, quienes otorgan y consienten en la identificación de tales sustitutos.

Por tanto, no solo es la acreditación del libro de familia la que se presenta, sino también la corroboración del renunciante sobre sus hijos y la de los sustitutos y de los llamados a la sucesión, lo que debe bastar para acreditar quiénes son los sustitutos vulgares del renunciante, concluye la Dirección General.

NOTA. La Dirección General distingue, por un lado, la acreditación de la inexistencia de sustitutos que cabe por acta de notoriedad y otro medios como la propia declaración que hubiera podido hacer el instituido con sustitución vulgar acerca de si tiene o no descendencia; y, por otro lado, la comparecencia de sustitutos descendientes, siendo efectivo el llamamiento sustitutorio, en cuyo caso no es necesario acreditar que no haya más.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13185.pdf>

R. 13.03.2026. R. P. Adeje.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: EL TITULAR REGISTRAL HA DE SER PARTE EN EL PROCEDIMIENTO.**

SE CONFIRMA

De acuerdo con el principio de tracto sucesivo, el mandamiento judicial ordenando la anotación preventiva de querella (que es anotable porque conlleva la acción de restitución de la finca) debe acreditar que el titular registral es parte en el procedimiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13186.pdf>

R. 13.03.2026. R. P. San Javier n.º 2.- **DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: PRINCIPIO DE EQUIVALENCIA DE FORMAS.**

SE CONFIRMA

El principio de equivalencia de formas no exige la identidad de las mismas, pero sí impone los mínimos estándares que la legislación hipotecaria exige a una escritura pública española para poder acceder al registro; la equivalencia ha de suponer que el documento refleje, adecuadamente, los juicios de identificación, capacidad y, en su caso, suficiencia de la representación de los otorgantes, medios de pago y el número de identificación fiscal.

En este caso, el documento calificado (que difícilmente puede conceptuarse como una escritura y que si fuera otorgada por notario español no accedería al Registro, dice la Dirección General) no contiene juicio explícito sobre la capacidad de los otorgantes ni la acreditación, según el artículo 36 RH, del cumplimiento de los requisitos que permitan concluir que existe esa equivalencia funcional.

Por tanto, el documento de capitulaciones matrimoniales de que se trata no puede considerarse equivalente a un documento público de capitulaciones matrimoniales en el sentido del Derecho español: no se otorga ante notario búlgaro sino que se presenta ya suscrito por las partes; no realiza el notario juicio de capacidad ni de legalidad alguno, limitándose a dar fe de las firmas y del contenido del documento que se le ha presentado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13187.pdf>

Mercantil. (Por Servicio Coordinación de RRMM)

R. 12.02.2026. R. M. Valladolid.- **CANCELACIÓN DE UN ASIENTO PRACTICADO.**

SE CONFIRMA

Se desestima el recurso y confirma la nota de calificación de la registradora dado que el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca [cfr. artículos 1, párrafo tercero, y 40.d) de la Ley Hipotecaria, 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil]. Hallándose los asientos cuya cancelación se solicita bajo salvaguardia judicial no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad o regularidad de su práctica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/05/pdfs/BOE-A-2026-12143.pdf>

R. 03.02.2026. R. M. Barcelona n.º 10.- **DENEGACIÓN ASIENTO DE PRESENTACIÓN. TÍTULO INSCRIBIBLE.**

SE CONFIRMA

Se desestima el recurso y confirma la nota de calificación de la registradora dado que cabe denegar la presentación de un título según el artículo 246 LH cuando el título no es inscribible, debiendo notificar la denegación el mismo día que fue presentado. En el supuesto que nos aplica, no es título inscribible, al ser un mero documento privado, no pudiendo motivar la cancelación pretendida, ni siquiera la presentación en el Libro Diario, ya que es necesaria la aportación del documento oficial original de cancelación suscrito por el financiador/arrendador/vendedor, con los requisitos reglamentarios, de conformidad con los artículos 22 y 23 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles. Cabría, conforme al artículo 3 LH, la escritura pública que formalice la cancelación. (Resolución DG 13 de enero de 2025)

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/06/pdfs/BOE-A-2026-12253.pdf>

R. 17.02.2026. R. M. Granada n.º 2.- CIERRE REGISTRAL POR BAJA INDICE DE ENTIDADES DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN Y REVOCACIÓN DEL NUMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL.

SE CONFIRMA

Se desestima el recurso y se confirma la calificación de la registradora debido a que en caso de baja provisional de una sociedad en el Índice de Entidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria conlleva el cierre registral prácticamente total con la excepción de la certificación de alta en dicho Índice. Igualmente, la DG confirma el efecto de cierre total de la hoja social por la revocación del número de identificación de fiscal, dicho cierre conlleva que no puede realizarse ninguna inscripción que afecte a esa sociedad salvo la nota por el correspondiente mandamiento cancelatorio por rehabilitación de dicho número o asignación de uno nuevo.

En el caso que nos ocupa estamos ante la solicitud de inscripción de renuncia de un administrador, no siendo este supuesto inscribible conforme a lo arriba indicado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12683.pdf>

R. 18.02.2026. R. M. Madrid n.º 4.- 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 de los socios y sin ella, el acuerdo es inválido, aunque la mayoría lo apruebe. (Resolución de 17 de diciembre de 2025 y otras).

En este supuesto no hubo unanimidad porque una socia no estuvo de acuerdo en el reparto de bienes inmuebles no cabe la aprobación por mayoría.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12689.pdf>

R. 19.02.2026. R. M. Madrid n.º 2.- MODIFICACIÓN DEL OBJETO SOCIAL DE CARÁCTER SUSTANCIAL: DERECHO DE SEPARACIÓN.

SE CONFIRMA

La DG, coincidiendo con la doctrina del Tribunal Supremo en esta materia, confirma que cuando la modificación del objeto social es de carácter sustancial por lo que el título debe prever el derecho de separación del art. 346 LSC.

En el caso que nos ocupa estamos ante un caso de modificación del objeto social de carácter sustancial porque se añade la actividad de franquicia, siendo esta una actividad compleja, contractual de tracto sucesivo y vinculatorio integrada necesariamente por unos elementos relativos a la propiedad intelectual y a la asistencia en conocimiento técnico y comercial que desbordan el mero asesoramiento que alega el recurrente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/11/pdfs/BOE-A-2026-12691.pdf>

R. 26.02.2026. R. M. Sevilla n.º 3.- RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL.

SE REVOKA

Se revoca la nota de calificación del registrador a tenor de la doctrina de la DG en virtud de la cual el dato correspondiente al régimen económico matrimonial para la inscripción del empresario individual por el evidente interés de los terceros en conocer los bienes que –en su caso, según el régimen económico-matrimonial– puedan responder de las deudas contraídas en el desarrollo de la empresa, mientras que, en cambio, no se establece una exigencia análoga tratándose de la constancia de las circunstancias personales de los fundadores de una sociedad mercantil; y debe advertirse que, respecto de la materia susceptible de inscripción en el Registro Mercantil, rige el principio de *numerus clausus*. (RDG de 14 de julio de 2000, 29 de abril de 2003, 1 de octubre de 2020 y 26 de junio de 2023).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12836.pdf>

R. 03.03.2026. R. M. Badajoz.- ESTATUTOS SOCIEDAD: REQUISITOS DE QUORUM Y MAYORÍA REFORZADA PARA LA VALIDEZ DE ACUERDOS.

SE CONFIRMA

La DG, confirma la negativa del Registrador a inscribir unos acuerdos sociales adoptados en un junta celebrada con un capital social insuficiente conforme a los estatutos sociales. Concretamente, éstos exigían la asistencia de al menos dos tercios del capital para constituir válidamente la junta –el acuerdo se adopta con el 60,70% del capital social– y también una mayoría reforzada de dos tercios para cesar a los administradores, requisitos que no se cumplieron.

Nuestro órgano directivo recuerda que los estatutos obligan a la propia sociedad, incluso cuando la junta ha sido convocado por vía registral. Además, considera que, a estos efectos, los conceptos de “separación” y “cese” de administradores son equivalentes. Por otro lado, la DG indica que si los socios consideran que tales exigencias generan bloqueo societario, deben modificar previamente los estatutos siguiendo los procedimientos legales correspondientes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12849.pdf>

R. 10.03.2026. R. M. Madrid n.º 17.- AMPLIACIÓN DE CAPITAL. MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS SOCIALES: DERECHO DE INFORMACIÓN A LOS SOCIOS. PROTECCIÓN A LOS SOCIOS.

SE CONFIRMA

La DG, confirma la negativa del Registrador a inscribir una ampliación de capital de una sociedad anónima. Considera que, aunque la junta no delegó en el consejo la facultad de ampliar el capital, la convocatoria debía cumplir los requisitos de información exigidos para las modificaciones estatutarias. Como no se informó a los accionistas de su derecho a examinar la propuesta y el informe de los administradores ni a solicitar copia gratuita de esos documentos, se vulneró el derecho de

información previsto en la LSC.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/17/pdfs/BOE-A-2026-13174.pdf>

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

R. 25.02.2026. R. B. M. Madrid n.º 1.- **RESERVA DE DOMINIO: TÍTULO VÁLIDO PARA SU CANCELACIÓN. CESIÓN DEL CRÉDITO.**

SE CONFIRMA

Se desestima el recurso de un comprador de vehículo que solicitaba la cancelación de una reserva de dominio inscrita a favor del BBVA alegando que el crédito había sido titularizado y transmitido a un fondo. La DG confirma que, mientras la reserva siga inscrita el titular registral goza de la presunción de legitimación y la cancelación solo puede realizarse mediante consentimiento del titular registral o resolución judicial. Además, señala que una eventual cesión del crédito no extingue la garantía, sino que se transmite junto con él, y que la mera alegación de la titulación no constituye título suficiente para rectificar o cancelar el asiento registral. Por ello, confirma la negativa del registrador a cancelar la reserva de dominio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/06/13/pdfs/BOE-A-2026-12832.pdf>

Publicadas en el D.O.G.C

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

R. 13.05.2026. R. P. Terrassa n.º 2.- **SUSTITUCIÓN EJEMPLAR: INTERPRETACIÓN DE LA CLÁUSULA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS DEL LIBRO CUARTO DEL CCC Y NOTIFICACIÓN AL RGAUV.**

SE CONFIRMA en cuanto al primer defecto

SE REVOCA en cuanto al segundo

Fallecido el causante con relación al cual su padre había ordenado la sustitución ejemplar, designando como sustituta a una asociación, aceptan la herencia los hermanos del primero habiéndose abierto la sucesión intestada.

Se confirma el defecto relativo a que la apertura de la sucesión intestada tiene que ser declarada por los tribunales de justicia, ya que el testamento es el título sucesorio que tiene que regir la aceptación y la adjudicación de la herencia y es la ley de la sucesión. Tratándose de una disposición testamentaria anterior a la entrada en vigor del libro cuarto del Código civil de Cataluña pero que se aplica a una sucesión abierta en 2025, hay que aplicar la disposición transitoria segunda del libro cuarto, según la cual el testamento también es válido si cumple los requisitos formales y materiales que establece el libro cuarto, en concreto el artículo 425-12 del CCC en su párrafo segundo.

Decae el defecto relativo a que el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad del causante aparece un acto de última voluntad que no se ha aportado al registro. Conteniendo este testamento una sustitución ejemplar, el hecho de coincidir el notario autorizante y el día de la autorización, y sobre todo, de haber enviado dos notificaciones diferentes al Decanato del Colegio de Notarios —correspondientes a dos hipotéticos causantes—, permite concluir que no hay ninguna otra disposición de última voluntad.

NOTA. Cuestión procedimental

No es competente la DGSJFP en materia de derecho de sucesiones catalán porque es ordenamiento jurídico completo en el que el Derecho Civil español no se aplica ni supletoriamente.

<https://portaldogc.gencat.cat/utisEADOP/PDF/9680/2154595.pdf>

R. 11.05.2026. R. P. Barcelona n.º 18.- **DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO EN ZONA DECLARADA MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO EN CASO DE VENTA DE CUOTA SOBRE VIVIENDA.**

SE REVOCA

En la ciudad de Barcelona una persona jurídica gran tenedora, aspecto acreditado con la documentación presentada, vende el 50 % y se reserva el otro 50 % en propiedad de una vivienda (artículo 5 del Decreto ley 2/2025, de 25 de febrero, y Resolución TER/2940/2023, de 11 de agosto).

En este caso, no se tiene que notificar dicha transmisión a la Generalitat de Catalunya para que pueda, en su caso, ejercer el derecho de tanteo y retracto a favor suyo, sin perjuicio del derecho a que el arrendatario/a pudiera tener, que no ha sido acreditado ni es objeto del presente recurso, que en el supuesto de poder y querer ejercer su derecho de retracto tendrá que acudir a la vía judicial, concluye el Centro Directivo.

NOTA. Supuesto distinto es el de la Resolución JUS/743/2020, de 12 de marzo ya que la transmitente, con la venta del 50 % de participación indivisa, sí vendía el 100 % de su participación; si se trataba de la totalidad de la propiedad que tenía sobre el inmueble.

<https://portaldogc.gencat.cat/utisEADOP/PDF/9682/2155186.pdf>

<https://portaldogc.gencat.cat/utisEADOP/PDF/9682/2155184.pdf>

R. 22.05.2026. R. P. Barcelona n.º 24.- **NRUA: ASIGNACIÓN EN CASO DE VIVIENDA SUJETA A LA LEY 16/2015.**

SE REVOCA

Habiendo quedado acreditada la declaración responsable presentada el 1 de septiembre de 2016, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 16/2015 no se puede exigir a la persona interesada ningún otro requisito (licencia) para el ejercicio de la actividad; todo ello sin perjuicio que, de conformidad con la disposición transitoria segunda del Decreto Ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico, sea imprescindible que la recurrente obtenga una licencia urbanística adecuada a lo dispuesto en la disposición adicional vigésimo séptima del texto refundido de la Ley de urbanismo en el plazo de cinco años desde la entrada en vigor de este Decreto ley —plazo que expira el 9 de noviembre de 2028—, o bien que cese en la actividad

NOTA. Cuestión competencial

La competencia de la DGDEJ se basa en la incorrecta aplicación de la Ley catalana 16/2015, de 21 de julio, de simplificación de la actividad administrativa de la Administración de la Generalitat y de los gobiernos locales de Cataluña.

R. 15.06.2026. R. P. Vielha.- **NRUA: SOLICITUD DE DEPÓSITO DEL MODELO.**

SE CONFIRMA

Se confirma la calificación negativa respecto de la solicitud de depósito del modelo informativo deniega por carecer la finca de NRUA. Los argumentos del recurrente no desvirtúan el motivo de dicha calificación porque se refieren a la negativa a la asignación del NRUA.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9695/2158404.pdf>

R. 11.06.2026. R. P. Palafrugell.- **OPCIÓN DE COMPRA: CANTIDADES RETENIDAS.**

SE CONFIRMA

En caso de ejercicio unilateral de la opción, el precio se ha de depositar notarialmente a disposición de los propietarios y de los titulares de cargas posteriores y, por ende, las cantidades que deban depositarse deben estar determinadas o sean determinables, requisito que no se ha cumplido en el presente caso. Nada se opone a que, en caso de haberse pactado el ejercicio unilateral de la opción, del precio de compra a satisfacer se deduzcan y retengan determinadas cantidades cuyo importe pueda ser determinado por el futuro comprador mediante criterios objetivos y verificables, siempre que los conceptos hayan quedado claramente determinados en la escritura de opción. Y, en caso de haberse convenido el ejercicio unilateral, además, dichos conceptos deben guardar una relación clara y evidente con la entrega de la finca, ejemplificando la Dirección General aquéllos.

NOTA 1. Cuestión competencia.

Es competencia de este Centro Directivo la resolución del recurso que versa sobre la inscribibilidad de un derecho de opción constituido sobre una finca radicada en Cataluña conforme al contenido de preceptos de derecho catalán (artículo 14 del Estatuto de Autonomía y con el artículo 111-3.1 CC).

NOTA 2. En relación a, por un lado, un defecto finalmente decaído y, por otro lado, una cuestión que no se ha planteado en el recurso, dice el Centro Directivo que, al igual que en la compraventa u otro negocio oneroso, no es admisible, ante cualquier derecho de opción, entrar a valorar si el precio convenido es objetivo o no. Una calificación denegatoria no puede fundamentarse únicamente en la sospecha o presuposición de que el negocio documentado es simulado y disimula otro negocio indeseable y, menos aún, en que «existe contradicción entre lo que se afirma en la escritura y lo que quieren las partes contratantes», sin justificar claramente los motivos; por otro lado, depositar cheques personales nominativos, tal como se pacta en la escritura, no constituye un medio idóneo para efectuar un depósito notarial del pago porque no existe garantía alguna de que los vendedores o titulares de cargas posteriores acudan a retirar el depósito dentro del plazo de quince días, ni tampoco de que el cheque disponga de fondos suficientes.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9695/2158297.pdf>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

Tribunal Supremo

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

-S.T.S. 849/2026, 03.06.2026.- Sala de lo Civil.- **INTERÉS CASACIONAL. DERECHO DE TRANSMISIÓN.** En el caso de que determinados herederos suceden por derecho de transmisión, el valor de la herencia del primer causante debe computarse para determinar la legítima respecto del transmitente-segundo causante, siendo necesaria la intervención de los legitimarios del transmitente. <<El art. 1006 CC prevé que «por muerte del heredero sin aceptar ni repudiar la herencia pasará a los suyos el mismo derecho que él tenía». La sala considera que si la ley ordena que perviva la delación a la herencia del primer causante pese al fallecimiento del llamado como heredero, y que «pase» a los suyos, es decir, a sus herederos, «el mismo derecho» que él tenía, es precisamente porque son herederos del transmitente, de modo que necesariamente sucederán al primer causante por mediación del transmitente. De tal manera que los transmisarios suceden al primer causante a través de la herencia del transmitente (segundo causante), en la que se integra la masa hereditaria que le correspondía al transmitente en la herencia del primer causante. 5.La consecuencia que deriva de lo anterior es que, en este caso, para el cálculo de la legítima de la viuda del transmitente, hay que computar los bienes que le correspondían a su difunto esposo en la herencia de su madre y, por tanto, y a estos efectos, es precisa la intervención de la viuda en la partición de la herencia de la primera causante>>. <<Impera, pues, la que venía siendo doctrina dominante hasta la sentencia 539/2013, de 11 de septiembre, es decir, la conocida como teoría clásica o de la doble transmisión>>.

www.poderjudicial.es

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

RESUMEN DE JURISPRUDENCIA – JUNIO 2026

TRIBUNAL SUPREMO SALA 1ª

CLÁUSULAS ABUSIVAS: la falta de prueba sobre la existencia y cuantía real de los daños y perjuicios causados al predisponente debe traer consigo la declaración de abusividad de la cláusula penal.

-S.T.S. n.º 791/2026, de 25 de mayo

Vencimiento anticipado por incumplimiento grave, esencial y sustancial de la obligación de pago

-S.T.S. n.º 811/2026, de 28 de mayo

Límites de la presunción registral del artículo 38 LH

-S.T.S. n.º 829/2026, de 1 de junio

PRETERICIÓN INTENCIONAL: efectos respecto de las operaciones particionales

-S.T.S. n.º 805/2026, de 27 de mayo

PRÉSTAMO HIPOTECARIO: cualidad de consumidor del prestatario

-S.T.S. n.º 848/2026, de 2 de junio

RETRACTO DE COLINDANTES: el *dies a quo* de la inscripción se basa en la seguridad jurídica

-S.T.S. n.º 861/2026, de 4 de junio,

REDUCCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL con devolución del valor de las aportaciones sin que afecte por igual a todas las participaciones

-S.T.S. n.º 853/2026, de 3 de junio

TRIBUNAL SUPREMO SALA 3ª

Licencia de obras construida en dos términos municipales

-S.T.S. n.º 628/2026, de 21 de mayo

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

TC y Ley por el Derecho a la Vivienda.: desestimación del recurso interpuesto por Parlamento de Cataluña.

El TC ha desestimado el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Parlamento de Cataluña contra la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.



Resumen jurisprudencia - junio 2026.pdf

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

Noticias de la Unión Europea. *(Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores)*

Mayo, 2026

1. INSTITUCIONAL:
 - La Comisión Europea presenta un plan para simplificar y modernizar la legislación de la UE
2. JUSTICIA:
 - El Consejo y el Parlamento Europeo acuerdan nuevas normas para proteger a adultos vulnerables en situaciones transfronterizas
 - La Comisión Europea presenta una estrategia para luchar contra la pobreza y reforzar la inclusión social en la UE
3. INTELIGENCIA ARTIFICIAL
 - La UE acuerda simplificar las normas de IA y reforzar determinadas medidas de protección
4. ECONOMÍA:
 - El Parlamento Europeo aprueba nuevas normas para reforzar el control de las inversiones extranjeras
5. VIVIENDA:
 - La Comisión pone en marcha la Alianza Europea de la Vivienda
6. JURISPRUDENCIA:
 - Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 21 de mayo de 2026, en los asuntos acumulados C-684/24 (Across Fiduciaria y otros) y C-685/24 (Unione Fiduciaria y otros)
 - Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 21 de mayo de 2026, en el asunto C-198/24 (Mr Green)
 - Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 13 de mayo de 2026, en el asunto C-286/25 (BRANDL)

Junio, 2026

1. INSTITUCIONAL:
 - Irlanda centrará su Presidencia del Consejo de la UE en la competitividad, los valores y la seguridad.
 - La Comisión Europea presenta el Paquete de Primavera del Semestre Europeo 2026 y destaca la necesidad de impulsar reformas e inversiones para reforzar la competitividad.
2. JUSTICIA:
 - La Comisión Europea publica el EU Justice Scoreboard 2026: una visión comparativa sobre la eficacia, calidad e independencia de los sistemas judiciales de la Unión Europea.
3. TECNOLOGÍA:
 - La Comisión Europea presenta un paquete de medidas para reforzar la soberanía tecnológica y la autonomía digital de la Unión Europea.
 - Informe sobre el estado de la Década Digital 2026: avances en la transformación digital de la UE, pero mayores inversiones para cumplir los objetivos de 2030.
4. ECONOMÍA:
 - El Parlamento Europeo respalda el avance del euro digital con garantías en materia de soberanía, privacidad y estabilidad

financiera

5. JURISPRUDENCIA:

- Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Octava) de 25 de junio de 2026, en el asunto C-14/25 (Thüringer Aufbaubank)
- Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Séptima) de 11 de junio de 2026, en el asunto C-292/25 (shopping24)
- Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Sexta) de 11 de junio de 2026, en el asunto C-65/25 (IFIS NPL Investing)
- Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Octava) de 18 de junio de 2026, en el asunto C-346/25 (Fibo Markets)



participaciónEUROPA mayo-junio2026.pdf

VIII. INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL. *(Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores)*

IX. ENLACES DE INTERÉS

SERVICIO DE ESTUDIOS REGISTRALES

**USUCAPIÓN *CONTRA TABULAS* Y CONCILIACIÓN REGISTRAL**

Santiago Molina Illescas
Director del Centro de Estudios Registrales

I. Introducción.

La Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria (LJV) supuso un gran paso para la “modernización del sistema positivo de tutela del Derecho privado”. La jurisdicción voluntaria merecía y merece un tratamiento legal diferenciado de la Ley de Enjuiciamiento Civil pero de aplicación subsidiaria en caso de no obtenerse una solución consensuada al conflicto.

La LJV considera conveniente atribuir la dirección y conocimiento de determinados procedimientos a otros órganos y funcionarios públicos. De acuerdo con su Exposición de Motivos, la norma “opta por atribuir el conocimiento de un número significativo de los asuntos que tradicionalmente se incluían bajo la rúbrica de la jurisdicción voluntaria a operadores jurídicos no investidos de potestad jurisdiccional, tales como Secretarios judiciales, Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, compartiendo con carácter general la competencia para su conocimiento. Estos profesionales, que aúnan la condición de juristas y de titulares de la fe pública, reúnen sobrada capacidad para actuar, con plena efectividad y sin merma de garantías, en algunos de los actos de jurisdicción voluntaria que hasta ahora se encomendaban a los Jueces”. Como consecuencia de ello, múltiples expedientes que con anterioridad eran tramitados judicialmente salen de la esfera procesal y pasan a ser “dirigidos” o “conciliados” antes estas autoridades entre las que se encuentran los Registradores.

Siguiendo este planteamiento, la LJV incorporó a la Ley Hipotecaria un nuevo artículo 103 bis que atribuye a los Registradores la potestad de conciliación “sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial”¹. Así pues, la conciliación registral es un

¹ El artículo 103 bis fue modificado por la Ley 1/2025 que como novedad dota a la certificación registral de la conciliación de eficacia ejecutiva: “1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial. Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán

medio autocompositivo de solución de controversias en el que las partes en conflicto, acuden, voluntariamente, ante un registrador para, con su ayuda, poder alcanzar un acuerdo por sí mismas².

El siguiente paso en el ámbito de la jurisdicción voluntaria ha venido constituido por la *Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia*. El título II de esta norma regula los denominados MASC (Medios Adecuados de Solución de Controversias) señalando su artículo 2 que “se entiende por medio adecuado de solución de controversias cualquier tipo de actividad negociadora, reconocida en esta u otras leyes, estatales o autonómicas, a la que las partes de un conflicto acuden de buena fe con el objeto de encontrar una solución extrajudicial al mismo, ya sea por sí mismas o con la intervención de una tercera persona neutral”. La razón de ser de los MASC es desjudicializar una serie de conflictos o controversias que con la necesaria intervención de determinados profesionales, públicos o privados, pueden dar lugar a una solución extrajudicial de los mismos. Por tanto, en los MASC lo que nace en principio como un conflicto o controversia entre las partes se convierte en un acuerdo de voluntades con la mediación, conciliación e intervención necesarias.

La conciliación ante el registrador, a la que se refiere el artículo 14 de la Ley 1/2025, supone un MASC con regulación especial ante funcionario público que tras la entrada en vigor de la Ley 1/2025 ha crecido exponencialmente³. No obstante, este crecimiento no se debe a las propias bondades o virtudes de los MASC o al repentino nacimiento de una vocación conciliadora o mediadora por parte la ciudadanía y de los operadores jurídicos. Todo lo contrario, la utilización de los MASC se debe al nuevo requisito de “procedibilidad” que establece la norma. La Ley 1/2025 exige expresamente la necesidad de acudir a un MASC con carácter previo para que la demanda en el orden jurisdiccional civil sea admitida (art. 5)⁴. Por tanto, este requisito

conciliarse siguiendo este trámite. 2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia. La certificación estará dotada de eficacia ejecutiva en los términos del número 9.º del apartado 2 del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La ejecución se tramitará conforme a lo previsto para los títulos ejecutivos extrajudiciales”.

² Varios hipotecaristas han tratado de manera específica la conciliación registral. MATEO VILLA tiene múltiples estudios sobre la materia (MATEO VILLA, I., “Del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria: la conciliación tramitada por el registrador (primera parte)”, *Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 789, págs. 55 a 111. Año 2022; “Del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria: la conciliación tramitada por el registrador (segunda parte)” *Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 790, págs. 751 a 813. Año 2022; “Del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria: la conciliación tramitada por el registrador (tercera parte)”, *Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 791, págs. 1339 a 1386. Año 2022) Destacar también el reciente estudio de DÍAZ FRAILE (DÍAZ FRAILE, J. M., “La conciliación registral tras la Ley Orgánica 1/2025”, *Día Europeo de la Conciliación*, Artículo científico pendiente de publicación).

³ Por otro lado, existe la conciliación privada, regulada en los artículos 15 y 16. Los Registradores pueden actuar también como conciliadores privados, así lo prevé expresamente la Ley en su artículo 15, 2. a), que dice: “Para intervenir como persona conciliadora se precisa: a) Estar inscrita como ejerciente en uno de los colegios profesionales de la abogacía, procura, graduados sociales, economistas, notariado o en el de registradores de la propiedad, así como, en su caso, en cualquier otro colegio que esté reconocido legalmente; o bien estar inscrita como persona mediadora en los registros correspondientes o pertenecer a instituciones de mediación debidamente homologadas”.

⁴ DÍAZ FRAILE entiende que el requisito de procedibilidad de la Ley 1/2025 parece cumplir los

ha dado lugar a la aparición en las oficinas registrales de gran número supuestos de conciliación sobre una gran variedad de asuntos de carácter inmobiliario, urbanístico y mercantil.

Entre los supuestos más controvertidos de conciliación registral nos encontramos con la prescripción adquisitiva o usucapión. La viabilidad de la conciliación registral en este supuesto ha causado bastantes dudas entre los Registradores debido a la propia naturaleza de esta forma de adquirir el dominio y a que tradicionalmente su reconocimiento se ha producido judicialmente a través de una sentencia declarativa de dominio.

No obstante, la Ley de Jurisdicción Voluntaria y la Ley 1/2025 abren un nuevo escenario entorno a la usucapión mediante conciliación registral. No cabe duda de que cuando el conflicto entre usucapiente y usucapido continúa aún después de haber acudido al MASC éste deberá resolverse en vía judicial en aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva. Sin embargo, más dudas se plantean cuando entre las partes existe acuerdo y acreditan debidamente que se han cumplido los requisitos de la usucapión. En este caso, se plantea la posibilidad de que el Registrador - u otra autoridad con fe pública como Notarios o Letrados de la Administración de la Justicia- puedan declarar la adquisición del dominio por usucapión. En este punto es necesario cuestionarse si la usucapión entra dentro de esos procedimientos de jurisdicción voluntaria que la Ley hay querido desjudicializar y atribuir a funcionarios no investidos de poder jurisdiccional, pero que “reúnen sobrada capacidad para actuar, con plena efectividad y sin merma de garantías, en algunos de los actos de jurisdicción voluntaria que hasta ahora se encomendaban a los Jueces”.

II. Antecedentes.

Con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Jurisdicción Voluntaria la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) negó la posibilidad de que la usucapión pudiera reconocerse extrajudicialmente a través de escritura pública⁵. En concreto, se pretendía la inscripción de una escritura pública de adquisición de dominio por prescripción adquisitiva en la que el compareciente afirmaba haber reunido todos los requisitos legales exigidos para la usucapión extraordinaria con aportación de determinadas pruebas testificales y documentales. Dicha posesión quedó acreditada por reconocimiento del titular registral mediante acta notarial. La inscripción fue denegada por la Registradora pues “el título presentado no es título adecuado para provocar la inscripción en base a una prescripción adquisitiva”.

parámetros europeos establecidos por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Señala el TJUE que los derechos fundamentales no constituyen prerrogativas absolutas, sino que pueden ser objeto de restricciones, siempre y cuando éstas respondan a objetivos de interés general y no impliquen una intervención desmesurada (DÍAZ FRAILE, J. M., “La conciliación registral tras la Ley Orgánica 1/2025”, Día Europeo de la Conciliación, Artículo científico pendiente de publicación).

⁵ Resolución de 5 de diciembre de 2014. «BOE» núm. 306, de 19 de diciembre de 2014, páginas 103348 a 103353.

La Dirección General, tras divagar sobre la diferencia formal y sustantiva entre el acta notarial y la escritura pública, llega a la conclusión de “que dentro del estrecho margen que proporciona el procedimiento registral, el registrador no puede calificar la prescripción, tarea reservada a los órganos jurisdiccionales. Dicha doctrina ha sido elaborada en el ámbito de la prescripción extintiva pero su fundamento, los limitados medios con los que cuenta el registrador para realizar su labor, son igualmente aplicables al supuesto de la adquisitiva pues de los hechos que ante él se acreditan en la documentación presentada no cabe inferir, en perjuicio del titular registral, que se hayan producido las consecuencias sustantivas previstas en el ordenamiento”.

Incide el Centro Directivo en el causalismo de nuestro sistema transmisivo señalando que “frente a una escritura pública en que se plasma un negocio jurídico de mutación jurídico real que por exigencia de su normativa reúne los requisitos sustantivos del título (consentimiento, objeto y causa), y que por disposición de la Ley comprende el modo (artículo 1462 del Código Civil), aunando los requisitos legales para producir la transmisión del dominio o modificación jurídico real permitiendo su calificación a efectos de modificar el contenido del Registro de la Propiedad, la mutación sin causa negocial como consecuencia de la prescripción exige una determinación de los hechos y de su valoración jurídica que escapa por completo de la función notarial y de la registral (vid. Resolución de 25 de abril de 1989) (...). No se trata de poner en duda la existencia de los hechos puestos de manifiesto ante el notario autorizante sino de la valoración jurídica que de los mismos se pretende que no puede quedar al arbitrio unilateral de quien pretende la inscripción (vid. Resolución de 1 de marzo de 2013). Serán los tribunales de Justicia, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y con la intervención –o al menos citación por la autoridad judicial- de la totalidad de los titulares registrales, quienes resuelvan una vez se obtenga sentencia firme la rectificación del contenido del Registro de la Propiedad (artículos 217 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 38 de la Ley Hipotecaria)”.

Señala el Centro Directivo que “cuestión distinta es el evidente valor probatorio que tenga dicha declaración al constar en instrumento público autorizado por notario si bien dicha circunstancia nuevamente corresponde valorarla a los órganos jurisdiccionales (...). El reconocimiento de dominio no tiene en Derecho español encaje ni en el sistema negocial de transmisión del dominio (que es enteramente causalista), ni en el sistema registral (que a falta de negocio traslativo exige resolución judicial). Como ya afirmara la Resolución de 18 de octubre de 1989, la declaración de dominio unilateral y abstracta (como es la que se hace en base a la usucapión extraordinaria), carece en sí misma de virtualidad traslativa (vid. artículo 609 del Código Civil) y, por tanto, no es apta por sí sola para considerar como nuevo titular de los bienes cuestionados a su beneficiario”.

No obstante, existen autores que tienen una opinión contraria. Así, ROJAS MARTÍNEZ DEL MARMOL considera, a propósito de la citada resolución, que “parece que los notarios serían profesionales perfectamente competentes para apreciar la existencia de la adquisición de un bien por prescripción adquisitiva cuando no hubiera controversia entre las partes” tras la entrada en vigor de la Ley de Jurisdicción

Voluntaria. Considera este autor que la solución podría ser realizar un expediente de dominio mixto de inmatriculación (si la finca no está inscrita, conforme al artículo 203 de la Ley Hipotecaria) o reanudación del tracto (si la finca está ya inscrita, conforme al artículo 208 de la Ley Hipotecaria) con un acta de notoriedad que acredite el título por adquisición del dominio por prescripción adquisitiva por parte del requirente, conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial, ya que dichas actas "tienen por objeto la comprobación y fijación de hechos notorios sobre los cuales puedan ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales con trascendencia jurídica"⁶.

Lo cierto es que el Centro Directivo ha mantenido su criterio aún después de la entrada en vigor de la LJV. Considera la Dirección General que la valoración de la existencia de una mutación jurídico-real inmobiliaria sin causa negocial, como consecuencia de la usucapión, exige una determinación de los hechos, y de la valoración jurídica de los mismos, que escapa por completo tanto a la función notarial como a la registral, por lo que está reservada a la autoridad judicial, no pudiendo quedar en modo alguno al arbitrio de quien pretende la inscripción⁷.

No obstante, el legislador ha seguido insistiendo en la necesidad de desjudicializar procesos no contenciosos. Tras la Ley 1/2025 que establece el requisito de procedibilidad para la interposición de una demanda civil no ha existido pronunciamiento expreso la Dirección General sobre esta materia. No tendría ningún sentido el requisito de procedibilidad del art. 5 de la Ley 1/2025 si no se pudiera admitir el acuerdo entre partes para la usucapión una vez acreditados los requisitos legales ante funcionario público especializado. No hay que olvidar que el requisito de procedibilidad persigue lograr una resolución más rápida y menos costosa de los litigios o controversias, así como una disminución de la carga de trabajo de los tribunales, lo que constituyen "objetivos legítimos de interés general"⁸.

La Exposición de Motivos de la Ley 1/2025 vuelve a insistir en "la necesidad de introducir los mecanismos eficientes que resultan imprescindibles para hacer frente al número actual de asuntos judicializados, que, unido al riesgo patente de aumento de los plazos de pendencia, coloca a la Administración de Justicia en una situación muy delicada que exige adoptar medidas inmediatas y efectivas, so pena de que aquélla se vea abocada a un incremento en la duración media de los asuntos e incluso un colapso de la actividad de los Tribunales, con grave afectación a los intereses de la sociedad española cuya tutela se confía a dichos órganos jurisdiccionales". Por ello, si se trata de

⁶ ROJAS MARTÍNEZ DEL MARMOL, E., "¿Es posible un documento notarial que acredite la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva o usucapión?" <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/un-posible-titulo-notarial-para-acreditar-la-usucapion/>

⁷ Resoluciones de 25 de octubre de 2018 (BOE de 19 de noviembre de 2018), de 23 de diciembre de 2020 (BOE de 22 de enero de 2021) 30 de abril de 2020 (BOE de 18 de octubre de 2020) y 18 de septiembre de 2023 (BOE de 26 de octubre de 2023).

⁸ Sentencias de 19 de marzo de 2010, asunto Alassini, y de 14 de junio de 2017, asunto Menini y Rampanelli (C-75/16) TJUE.

potenciar la negociación entre las partes ante un tercero neutral con formación jurídica y fe pública no tiene ningún sentido que sea necesario acudir al ámbito judicial a pesar de la existencia de un acuerdo, siempre que se acrediten los requisitos legales.

III. Determinación de los hechos y valoración jurídica de la usucapión *contra tabulas* por el Registrador.

La usucapión en el derecho español está intrínsecamente ligada al Registro de la Propiedad, estableciendo un vínculo entre la realidad fáctica de la posesión y su reconocimiento jurídico formal⁹.

El artículo 35 LH regula la usucapión *secundum tabulas* que supone ciertas especialidades respecto a la prescripción adquisitiva regulada en los artículos 1940 a 1960 CC y cuya finalidad consiste en acortar el plazo de usucapión extraordinaria cuando existe inscripción equiparando el justo título a la inscripción misma. Y el artículo 36 LH regula la usucapión *contra tabulas* que contempla la adquisición del dominio por un usuapiente a pesar de la inscripción contradictoria en el Registro de la Propiedad.

La usucapión *contra tabulas* determina un modo de adquirir el dominio o derecho real que se produce cuando una persona ha poseído un bien de forma continua, pacífica y pública durante un tiempo determinado, a pesar de que exista un título inscrito en el Registro de la Propiedad que reconoce a otro como propietario. Por la usucapión *contra tabulas* el poseedor adquiere el derecho a la propiedad incluso frente a un propietario inscrito, siempre que cumpla con los requisitos de tiempo y forma establecidos por la ley.

Al igual que ocurre en cualquier usucapión, ya sea ordinaria o extraordinaria, su efecto esencial será la adquisición del derecho de propiedad o de otro derecho real. La particularidad de la usucapión *contra tabulas* reside en el hecho de que esta adquisición se produce a pesar de que el Registro de la Propiedad ha dado publicidad del titular registral durante todo el tiempo que dura la posesión del usucapiente.

La adquisición de la propiedad o derecho real en virtud de cualquier usucapión se produce *ipso iure*, automáticamente, en el momento en que se cumple el plazo del tiempo¹⁰. No obstante, esta adquisición no es apreciable de oficio sino que el interesado

⁹ La inscripción de un bien en el registro de la propiedad se impone de manera sobre medida sobre la mayoría de dudas que pueda existir sobre la titularidad o realidad del mismo, otorgando un extra de credibilidad a toda inscripción registral al tratarse de una entidad pública tendente precisamente a otorgar al titular de un derecho esta tranquilidad ante terceros (SALES JIMÉNEZ, R., “Breve recapitulación sobre la usucapión en el Derecho español”, Diario LA LEY, N.º 10484, Sección Tribuna, 12 de Abril de 2024.

¹⁰ El fundamento de esta especial usucapión, tanto el subjetivo como el objetivo, tiene también todo el sentido, pues el mayor plazo que se exige de posesión por parte del usucapiente afianza tanto la desidia del *verus dominus* (pues cuanto más tiempo deje de ejercitar su derecho, más se justifica que lo pierda), como la apariencia y especial protección de terceros, pues cuanto más tiempo se comporte una persona como verdadero titular, mas justificada está dicha protección, interviniendo este fenómeno adquisitivo «haciendo real lo que parece real», o en palabras más técnicas, haciendo eficaz aquello que no lo era, con

debe probarla para que sea reconocida. Con anterioridad a la LJV, no había duda de que apreciación de los hechos y valoración jurídica de los mismos se hacía judicialmente a través de una acción declarativa de dominio o por vía de excepción, ya hubiese o no acuerdo entre las partes. La entrada en vigor de la Ley de Jurisdicción Voluntaria junto con la Ley 1/2025 abre un nuevo escenario jurídico para la posibilidad de determinar la usucapión mediante conciliación registral en caso de que exista acuerdo entre las partes y siempre que se pruebe debidamente. La LJV encomienda por “razones de oportunidad política o de utilidad práctica” a otros órganos públicos, diferentes de los órganos jurisdiccionales, “la tutela de determinados derechos que hasta el momento actual estaban incardinados en la esfera de la jurisdicción voluntaria y que no afectan directamente a derechos fundamentales”¹¹. La Ley 1/2025 insiste en la necesidad de desjudicializar procesos no contenciosos señalando que la potestad jurisdiccional corresponde exclusivamente a los juzgados y tribunales pero que la Justicia no es únicamente la administración de la justicia contenciosa, “es todo un sistema que se enmarca dentro del movimiento de lo que la filosofía del derecho denomina la justicia deliberativa, que no es monopolio de los cuerpos judiciales”. Para añadir finalmente que “los colegios profesionales cumplen de esta forma una función de servicio a la ciudadanía, albergando en el seno de sus instituciones mecanismos de solución de controversias, promoviendo y facilitando el diálogo social y, a la vez, fortaleciendo el importante papel que desempeñan en una sociedad democrática avanzada”.

Esto no quiere decir que cualquier MASC sea válido para cualquier supuesto. Como señala DÍAZ FRAILE¹², todo MASC debe superar un canon de proporcionalidad que exige que la medida responda a un fin lícito y sea idónea y no desproporcionada. Considera este autor que no sería desproporcionada la utilización de los MASC, siguiendo la interpretación de del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, cuando se

el solo transcurso del tiempo (GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., “La posesión en concepto de dueño como base de la usucapión extraordinaria”, RCDI, año XCII, número 757, septiembre-octubre 2016, págs. 2869 a 2883).

Resolución de 5 de diciembre de 2014. «BOE» núm. 306, de 19 de diciembre de 2014, páginas 103348 a 103353 (6 págs.)

¹¹ La LJV en su Exposición de Motivos insiste en la intervención de estos operadores jurídicos: “el prestigio adquirido a lo largo de los años por estos Cuerpos de funcionarios entre los ciudadanos es un elemento que ayuda a despejar cualquier incógnita sobre su aptitud para intervenir en la tutela administrativa de determinados derechos privados, como protagonistas principales que son de nuestro sistema de fe pública y garantes de la seguridad jurídica, sin olvidar el hecho de que muchos de los actos de jurisdicción voluntaria tienen por objeto obtener la certeza sobre el estado o modo de ser de determinados negocios, situaciones o relaciones jurídicas que dichos profesionales están en inmejorable condición para apreciarlos adecuadamente”. Para MATEO VILLA una de las vías elegidas por la LJV ha sido la de implicar a los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles, haciendo que su función conciliatoria pase de excepcional —solo ciertos litigios— a ordinario —todo conflicto resoluble directamente por las propias partes, sin necesidad de intervención judicial— porque el legislador ha entendido que tal función se acomoda naturalmente a las capacidades técnicas de los registradores en las áreas del Derecho civil, mercantil y urbanístico, y a la posición que ocupan en el tráfico como operadores jurídicos colateralizadores de derechos, estructuralmente independientes (MATEO VILLA, I., “Del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria: la conciliación tramitada por el registrador (primera parte)”, Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario, N.º 789, págs. 55 a 111. Año 2022).

¹² DÍAZ FRAILE, J. M., “La conciliación registral tras la Ley Orgánica 1/2025”, Día Europeo de la Conciliación, Artículo científico pendiente de publicación.

cumplan estas condiciones: (a) que en el procedimiento extrajudicial no se imponga una solución vinculante a las partes; (b) no implique un retraso sustancial a efectos del ejercicio de una acción judicial; (c) garantice la conservación de los derechos mediante la interrupción de la prescripción y caducidad de derechos y acciones; (d) no ocasione gastos significativos para las partes; (e) sea posible asegurar el resultado del futuro pleito en caso de fracaso de la vía extrajudicial mediante medidas provisionales o cautelares durante la tramitación de la conciliación; y (f) la vía electrónica no constituya el único medio de acceder al procedimiento de conciliación. A nuestro juicio, no hay ninguna duda de que la conciliación registral para el caso de la usucapión cumple sobradamente los requisitos del TJUE.

Ahora bien, la conciliación registral debe distinguir entre la usucapión ordinaria y extraordinaria. La determinación de los hechos y la valoración jurídica por el Registrador será distinta en cada caso. Para la prescripción ordinaria de inmuebles será necesario justo título —título que ha de ser verdadero y válido y no se presume nunca, artículos 1953, 1954 del Código civil—, buena fe (art. 1940 CC) y posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida (art. 1941 CC) durante 10 años entre presentes y 20 entre ausente (art. 1957 CC). Y, para la usucapión extraordinaria simplemente se exigirá posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de justo título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes (art. 1959 CC).

1. Usucapión ordinaria.

De acuerdo con el artículo 1940 del Código Civil, para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley.

A la hora de declarar el dominio por usucapión ordinaria mediante conciliación registral el elemento más problemático viene representado, sin duda alguna, por la buena fe del usucapiente. La buena fe constituye un principio fundamental de nuestro ordenamiento jurídico y a nadie puede favorecer o beneficiar la mala fe. Más que tratarse de un principio de derecho positivo podemos hablar de un principio de derecho natural. Nuestro Código Civil se refiere a la buena fe en un doble sentido: en su aspecto positivo, tomando como referencia el art. 1950 CC, será la creencia de que adquiere del verdadero titular y, en su aspecto negativo, tomando como referencia el art. 433 CC, la ignorancia de que exista cualquier inexactitud en el Registro que pueda viciar su adquisición. Ya sea dando preferencia al aspecto positivo de creencia o al negativo de ignorancia; o como dos caras de una misma realidad «creyendo, ignoro; y porque ignoro, creo»¹³.

¹³ DÍEZ-PICAZO, L., “Fundamentos del Derecho civil patrimonial”, Vol. I, 5ª edición, Madrid, Civitas, 1996, p. 527.

El usucapiente *contra tabulas*, es decir, contra un titular inscrito es muy difícil que pueda ser considerado de buena fe. La doctrina considera casi de forma unánime que no puede existir una usucapición ordinaria contra los pronunciamientos del Registro de la Propiedad puesto que el usucapiente no puede ser de buena fe. Es decir, la persona que pretenda usucapir contra tabulas no puede aprovecharse de los plazos abreviados de la usucapición ordinaria puesto que no puede existir un prescribiente de buena fe y justo título contra los pronunciamientos del Registro. Por ello, debemos entender que no puede ser de buena fe quien usucape contra los pronunciamientos del Registro¹⁴.

Como señala TRINCADO AZNAR, con independencia del debate acerca de la derogación implícita del artículo 1949 del Código civil, sostiene una parte de la doctrina que es imposible según algunos, o altamente improbable según otros¹⁵, que pueda existir un usucapiente de buena fe contra los pronunciamientos del Registro. Es la teoría defendida por DE PORCIOLES COLOMER, que fue Director General de los Registros y del Notariado entre 1943 y 1946 y miembro de la Comisión que redactó el Anteproyecto de la LH que sirvió de antecedente a la Ley de 30 de diciembre de 1944 sobre la reforma de la LH. Así, este autor señalará en su Conferencia pronunciada el día 5 de mayo de 1944 que el usucapiente contra tabulas: «debe ser considerado de mala fe, a no ser que por la fecha de la última inscripción se haya podido llegar al convencimiento de que han existido otras transmisiones no inscritas, o de que se ha operado una usucapición anterior. En el Derecho actual no puede admitirse, bajo pena de

¹⁴ El artículo 1949 del Código Civil ha sido derogado por el art. 36 de la Ley Hipotecaria. El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo dictó Sentencia, de fecha 21 de enero de 2014 considera que “aun cuando esta Sala ha hecho mención del artículo 1949 del Código Civil en sentencias como las de 28 de febrero de 2001 (RC 2589/1996) y 20 de febrero de 2007 (RC núm. 390/2000), sin descartar su vigencia, lo ha hecho de modo incidental pues en los casos allí contemplados no dependía de su aplicación el resultado del proceso, lo que no ocurre en el presente ya que la “*ratio decidendi*” de la sentencia hoy impugnada viene dada precisamente por la aplicación al caso de dicho precepto. Ello conduce a esta Sala a adoptar una posición respecto de su actual vigencia. Sobre ello consideramos que el artículo 1949 del Código Civil ha sido derogado por el artículo 36, apartados I y II, de la Ley Hipotecaria de 1946 que regula los distintos supuestos de usucapición contra tabulas... la redacción actual del artículo 36 de la Ley Hipotecaria –que supone un cambio sustancial– arranca de la Ley de reforma hipotecaria de 30 de diciembre de 1944 y se incorpora al Texto Refundido de 8 de febrero de 1946”.

¹⁵ Dentro de la doctrina que considera altamente improbable la figura del usucapiente de buena fe contra tabulas unos entienden que, en principio, no puede usucapirse contra tabulas de buena fe, pero la admiten, como excepción, cuando «por la fecha de la última inscripción se haya podido llegar al convencimiento de que han existido otras transmisiones no inscritas, o de que se ha operado una usucapición anterior» (DE PORCIOLES COLOMER, J.M., “La prescripción y el Registro de la Propiedad. Cuestiones de Derecho Hipotecario y Social. Conferencias del cursillo del año 1944”, Barcelona, Ed. Imp. Vda. de J. Savater Bros — Colegio Notarial de Barcelona, 163-191; DE LA RICA Y ARENAL, R., “La buena fe y la publicidad del Registro”, RCDI, núm. 256, 537-562). Otros autores defienden que, en teoría, puede usucapirse contra tabulas de buena fe, pero en su aplicación práctica, en la decisión del caso concreto, dará frecuentemente el resultado de negar la buena fe por lo que «es difícil pero no jurídicamente imposible el que pueda haber una usucapición ordinaria contra tabulas» (FENOY PICÓN, N., “La usucapición ordinaria contra tabulas y frente al tercero: el problema de la vigencia del artículo 1949 del Código civil”, Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor Luis Díez-Picazo, T. III, Madrid, Thomson Civitas, 3771 3828).

dejar completamente inoperante el Registro, que la *iusta opinio quaesti domini* pueda adquirirse sin acudir a los libros del mismo»¹⁶.

En la prescripción ordinaria, el poseedor debe actuar de buena fe, lo que implica que debe creer razonablemente que está adquiriendo el derecho a la propiedad del bien y si existen pronunciamientos registrales en contra será muy difícil por no decir imposible desconocer la existencia del verdadero propietario. Además, como señala LA RICA, la buena fe es una cuestión de hecho sometido al prudente criterio de los Tribunales que la apreciarán o no caso por caso, empleando, a continuación, un interesante argumento de simetría al sostener que si para considerar al titular inscrito de buena fe y mantenerle en su adquisición se le exige una «buena fe pluscuamperfecta», esto es, que ignore el hecho posesorio ajeno y que no haya habido motivos suficientes o causas racionales para poder conocerlo, al usucapiente civil, cuyo título suele ser un documento privado, también debe exigírsele, al menos, «la diligencia de un buen padre de familia, o sea conocer el estado registral de la finca adquirida» y si lo ignora voluntariamente tampoco deberá ser reputado poseedor de buena fe¹⁷.

GARCÍA GARCÍA considera que es absurdo y supondría una desigualdad jurídica inadmisibles que se exija al tercero hipotecario una diligencia en la buena fe, y, en cambio, no se exija la misma o mayor diligencia en la buena fe al usucapiente. A eso hay que añadir la negligencia y pasividad del usucapiente respecto de la institución registral, cuya finalidad es esa publicidad de titularidades frente al fenómeno nocivo de la clandestinidad inmobiliaria, pasividad aún más imperdonable que el desconocimiento por parte del tercero hipotecario de la existencia de una usucapición. Las normas deben interpretarse de acuerdo a la realidad social del tiempo en que han de aplicarse (art. 3.1 CC) por lo que no cabe seguir interpretaciones de épocas en las que más del 60 por 100 de la propiedad inmueble no estaba registrada, cuando en los tiempos actuales puede afirmarse lo contrario ya que más del 80 por 100 de la propiedad inmueble está registrada¹⁸.

Por ello, la posibilidad de valorar la buena fe del usucapiente en la prescripción ordinaria debe realizarse al margen de la conciliación registral. Corresponde a la autoridad judicial decidir una cuestión tan relevante como la buena fe del poseedor. No hay que olvidar la tendencia jurisprudencial actual a favor de la buena fe “ética”, es decir, la buena fe no debe ser sólo concebida como sinónimo de la ignorancia de la realidad extrarregistral que se oponga a lo dispuesto en el Registro de la Propiedad, sino que exige además, un cierto elemento de excusabilidad que le haga justificable y, al menos, éticamente disculpable. Para ostentar buena fe no sólo es preciso ignorar la

¹⁶ TRINCADO AZNAR, J. M., “¿Es posible la usucapición ordinaria contra tabulas?”, RCDI, año XCVI, núm. 781; septiembre-octubre 2020, págs. 2715 a 2770.

¹⁷ (DE LA RICA Y ARENAL, R., “La buena fe y la publicidad del Registro”, RCDI, núm. 256, pág. 557-558).

¹⁸ GARCÍA GARCÍA, J.M., “Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario”, T. III. 1.ª ed. Madrid, Civitas, 2002.

realidad, sino que además resulta necesario actuar diligentemente y de acuerdo con los cánones o criterios de conducta que sean socialmente aceptables.

La buena fe del usucapiente debe suponer un desconocimiento efectivo de la titularidad ajena basada en una publicidad tan fuerte y dinámica como la publicidad registral. Esta circunstancia debe ser valorada caso por caso lo que supone la aplicación de la teoría jurisprudencial de la buena fe ética¹⁹. De acuerdo con la STS de 19 de mayo de 2015 «la calificación de la buena fe como presupuesto de la prescripción ordinaria no puede quedar reconducida, únicamente, a una interpretación literalista del artículo 1950 del Código civil en favor de su delimitación como un mero estado psicológico consistente en la «creencia» de que el transferente era titular del derecho real y venía legitimado para transferir el dominio. En efecto, conforme a la interpretación sistemática del precepto citado en relación, entre otros, con los artículos 433, 435, 447, 1941, 1952 y 1959 del Código civil, así como con los artículos 34 y 36 LH, y de acuerdo con el reforzamiento del principio de buena fe que la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala viene realizando respecto de aquellas instituciones o figuras jurídicas que resulten particularmente informadas por este principio, entre otras, SSTs de 11 de diciembre de 2012 y 14 de enero de 2014, debe precisarse que dicha apreciación meramente subjetiva del adquirente no resulta, por sí sola, determinante de la buena fe en el ámbito de la adquisición de los derechos reales, pues se requiere del complemento objetivable de un «estado de conocimiento» del adquirente acerca de la legitimación del transmitente para poder transmitir el dominio; aspecto al que igualmente le es aplicable una carga ética de diligencia «básica» que haga, en su caso, excusable el error que pudiera sufrir el adquirente respecto del conocimiento de la realidad del curso transmisivo operado y, en su caso, de la discordancia con la información ofrecida por el Registro».

En el supuesto de que un Registrador, Notario o Letrado de Administración de Justicia se aventuren a valorar la buena fe del usucapiente ordinario será también necesario probar el justo título si se pretende prescribir ordinariamente. Mientras que la buena fe es un requisito interno y subjetivo de la usucapción ordinaria, el justo título constituye un requisito externo y objetivo. El título para la prescripción debe probarse y

¹⁹ Como acertadamente señala TRINCADO AZNAR, en derecho español, en materia de usucapción, de una lectura literal y aislada de los artículos 433 del Código civil (aplicable en virtud de la llamada del art. 1951 CC) y del artículo 1950 del Código civil parecería clara la concepción psicológica que atiende, para determinar la existencia o ausencia de buena fe, a un factor interno positivo (creencia del art. 1950 CC) o negativo (ignorancia del art. 433 CC). La buena fe en materia de prescripción adquisitiva consistiría, de aceptarse dicha tesis, en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio y en la ignorancia de que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. Y ello, aunque dicha creencia o ignorancia que le sirven de base a la buena fe fueran producto de la negligencia. Pero ante la crítica principal que mereció dicha posición psicológica, porque otorga idéntico trato al hombre leal y cuidadoso para los intereses de los demás que al egoísta y descuidado, la mayoría de la doctrina española y la jurisprudencia más reciente adopta una posición ética que exige que la buena fe se base siempre en un comportamiento diligente; no basta una creencia equivocada cuando dicho error es socialmente condenable, inexcusable y no diligente (TRINCADO AZNAR, J. M., “¿Es posible la usucapción ordinaria contra tabulas?”, RCDI, año XCVI, núm. 781; septiembre-octubre 2020, págs. 2715 a 2770).

la carga de la prueba corresponde a quien invoca su existencia. La prescripción ordinaria exige siempre la existencia de justo título que, además, ha de ser probado, pues no se presume nunca. No sólo consiste en aportar un título formal -documento público o privado- sino que también es necesario que conforme a los artículos 1953 y 1954 CC el título deber ser verdadero y válido. Por título verdadero se entiende aquel que tiene existencia real, por lo que no será justo título el título putativo, el título producto de un negocio simulado o los que han sido resueltos, rescindidos o anulados. El segundo requisito, la validez, se refiere a excluir al título nulo de pleno derecho y al título inexistente²⁰.

Si a pesar de lo señalado, el Registrador, dentro de su independencia en el ejercicio de la función registral, entiende acreditados los requisitos establecidos para la usucapación ordinaria²¹, debe extremar el celo ante un posible fraude fiscal. De acuerdo con la consulta la Consulta V0243-22 de 11 de febrero de la Dirección General de Tributos, la usucapación no está sujeta al impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) “por faltar el elemento de la transmisión o tradición” y puede darse el caso de avenencia entre usucapido y usucapiente de acudir a esta forma de adquisición del dominio de forma simulada por motivos fiscales. Para este caso de usucapación declarada por escritura pública notarial señaló la Dirección General de Tributos que “el documento notarial, ya sea escritura o acta, en el que se declare haber tenido lugar la usucapación o prescripción adquisitiva no estará sujeto a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD, ante la inexistencia de transmisión, al faltar por tanto el elemento esencial del hecho imponible de la referida modalidad; por el contrario, sí constituirá hecho imponible de la cuota variable del documento notarial, ya que, la no sujeción a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, determina la concurrencia de todos los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del TRLITPAJD”. Una de las premisas básicas de todo MASC es precisamente la existencia y veracidad de un conflicto²². En este sentido el artículo 139.1 LJV señala que “la utilización de este expediente para finalidades distintas de la prevista en el párrafo anterior y que suponga un manifiesto abuso de derecho o entrañe fraude de ley o procesal tendrá como consecuencia la inadmisión de plano de la petición”.

2. Usucapación extraordinaria.

²⁰ Esta carga probatoria, para el cual el título, entendido como documento público o privado, se revela como el medio más idóneo, ha desplazado la esencia de la institución que radicaba en la justa causa y que en la práctica permitiría al tribunal apreciar, y a los interesados alegar, otros hechos y circunstancias que configurasen la situación jurídica objetiva causante de la usucapación (ROPERO CASADO, A., *La adquisición de inmuebles mediante usucapación: Derecho Romano y regulación actual*, Universitat Jaume I, 2015).

²¹ En cuanto a la forma de acreditar la posesión nos remitimos a lo que a continuación se expondrá respecto a la usucapación extraordinaria pero con los plazos establecidos para la prescripción ordinaria, 10 años entre presentes y 20 entre ausente (art. 1957 CC).

²² En estos casos nos encontraríamos ante un contrato simulado que no cumpliría los requisitos de justo título, válido y verdadero. Igualmente quien adquiere por usucapación ordinaria basándose en un negocio simulado absoluto nunca puede ser considerado usucapiente de buena fe (MARTÍN LEÓN, A., “Negocios simulados y usucapación”, ADC, tomo LXIV, 2011, fasc. II).

La usucapión extraordinaria constituye una forma especial de adquirir la propiedad por quien posee un bien, sin necesidad de un título que se lo hubiera transmitido, y ni siquiera de su buena fe²³. Esta ausencia de condicionantes se corresponde con un mayor periodo temporal necesario para llegar a adquirir el dominio o derecho real en cuestión. Por lo tanto, para adquirir de forma extraordinaria por usucapión basta con poseer el derecho de forma pública, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueño durante 6 o 30 años según se trate de bienes muebles o inmuebles. No es necesario ningún requisito más, ni el justo título ni la buena fe, como ha reiterado nuestra jurisprudencia.

No obstante, ante la falta de título que acredite la adquisición no basta simplemente la conformidad, reconocimiento o allanamiento expreso por parte del titular registral. Si bien el allanamiento o reconocimiento implicaría que el titular registral acepta el cumplimiento de los requisitos de la usucapión por la otra parte, siendo nuestro sistema de transmisión del dominio causalista no es posible “una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, sin acreditar causa”²⁴. Deberá probarse en la conciliación registral que el usucapiente ha poseído el inmueble de forma pública, pacífica, en concepto de dueño y no interrumpida por al menos 30 años.

La usucapión constituye un modo originario de adquisición de la propiedad o derecho real (art. 609 CC). No se basa en derecho anterior alguno. No obstante, el hecho de no basarse en una adquisición anterior no quiere decir que no tenga causa. Su causa se fundamenta en la posesión continuada con apariencia de titular durante el plazo legal – con independencia de que antes lo fuese otra persona—²⁵.

La posesión debe revestir unas características determinadas para que se pueda llevar a cabo válidamente la usucapión. Debe ser una posesión pública, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueño. Si falta alguno de estos caracteres ya no habrá usucapión ordinaria ni extraordinaria. El artículo 1941 del Código Civil remarca las características comunes de la posesión a cualquier tipo de usucapión, y el necesario cumplimiento de las mismas —y de todas ellas— ha sido puesto de relieve por la jurisprudencia en varias ocasiones: SSTs de 16 de noviembre de 1999, 17 de noviembre de 1997, 22 de julio de 1997, entre otras.

²³ En el caso de la usucapión extraordinaria no será necesaria la acreditación de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos del usucapiente, pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

²⁴ Resolución de 24 de abril de 2014.

²⁵ La usucapión es un título material válido de adquisición. De hecho, la propia Dirección General, en resolución de 16 de octubre de 2025, viene a manifestar que en sentencia presentada en el Registro de la Propiedad no se señala la causa pero que del escrito “se infiere con claridad que la recurrente sostiene que su título adquisitivo es el de usucapión”. El Centro Directivo admite la usucapión como causa de adquisición que debe manifestarse expresamente en la sentencia presentada. Y en resolución de 25 de julio de 2023 señala expresamente que “la prescripción adquisitiva o usucapión, declarada en la sentencia firme presentada en el Registro, en sí misma es la causa o título que debe expresarse en la inscripción”.

Como señala GOÑI MARTÍNEZ DE ALMEIDA, la posesión pública es aquella que se adquiere y se conserva y se ejercita públicamente, de forma que el verdadero propietario pudiera conocer dicha posesión por parte del usucapiente para, en su caso, poder detenerla. Es necesario que se mantenga con este carácter durante todo el periodo posesorio, y creemos que esa publicidad no significa, sin más, que se ejercite a la «luz pública» y que pueda ser conocida por todos, sino que además implica que se use la cosa conforme a su destino o finalidad económica, exteriorizándose a través de su uso o ejercicio normal, diferenciándola de este modo de la posesión no solo clandestina, sino también de la no pública, que es aquella en la que el uso de la cosa no es el conforme a su finalidad (SSTS de 29 de noviembre de 1968 y 21 de octubre de 1964)²⁶.

Igualmente, la posesión ha de ser pacífica, debe haberse adquirido sin contrariar la voluntad del anterior poseedor, bien porque no se entere, al no estar poseyendo la cosa, o bien porque ha sido él mismo quien ha transmitido o puesto en posesión de la cosa usucapida al usucapiente, es decir, con su consentimiento (v. gr., porque se la vendió no siendo propietario, se la prestó, arrendó). Por tanto, no puede ser violenta o adquirida con fuerza física.

Y la posesión debe ser también en concepto de dueño. Posee en concepto de dueño aquel que posee, usa la cosa, comportándose como verdadero titular del derecho que se está ejercitando, sea como propietario, o titular de otro derecho real —usufructo, servidumbre.—. Lo fundamental para la posesión en concepto de dueño no es que el poseedor se crea verdadero titular o dueño, —la buena fe es irrelevante— ni que tenga un título que justifique su posesión —tampoco es necesario el justo título, aunque estén muy vinculadas— sino que realice actos dominicales, actos propios y exclusivos del titular del derecho real. La STS de 5 de febrero de 2010 entiende que posee en concepto de dueño aquel que realiza «actos inequívocos con clara manifestación en el tráfico, actos que solo el propietario puede realizar, presentándose como efectivo dueño y propietario de la cosa»²⁷.

La posesión en concepto de dueño exige la presencia de un *animus domini*, es decir la tenencia unida a la intención de hacer la cosa como propia. Lo decisivo, por tanto radica en que la misma esté presidida por esa voluntad dominical, y dado que dicha intención, en cuanto elemento subjetivo del estado posesorio, pertenece a la esfera interna del psiquismo y podría resultar imposible su indagación como tal, lo que jurídicamente interesa comprobar no es tanto la existencia de esa voluntad sino su

²⁶ GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., “La posesión en concepto de dueño como base de la usucapación extraordinaria”, RCDI, año XCII, número 757, septiembre-octubre 2016, págs. 2869 a 2883.

²⁷ GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., “La posesión en concepto de dueño como base de la usucapación extraordinaria”, RCDI, año XCII, número 757, septiembre-octubre 2016, págs. 2869 a 2883. En este sentido reiterada Jurisprudencia del Tribunal Supremo que la posesión en concepto de dueño nunca debe presumirse, y que no es un concepto puramente subjetivo o intencional, sino que ha de manifestarse externamente en el tráfico con actos inequívocos de efectivo dominio. De este modo, ha de añadirse lo que podemos denominar un “plus dominical” de actuar y presentarse en el mundo exterior como real propietario de la cosa sobre la que se proyectan los actos posesorios (SSTS de 30 de septiembre de 1964, 19 de junio de 1984, 17 de julio de 1990, 14 de marzo de 1991, 30 de diciembre de 1994, 25 de octubre de 1995 y 10 de febrero de 1997).

materialización en una conducta o serie de actos representativos del derecho dominical o que suponen el ejercicio de facultades contenidas en el mismo, lo que se califica como comportamiento *ut dominus*; convirtiéndose así el concepto de dueño de la posesión en algo objetivo y exteriorizado.

La posesión ha de durar y conservarse con esos caracteres durante todo el plazo legal establecido, sin interrupción. La interrupción se produce por el cese en la posesión durante más de un año (interrupción natural), por la demanda del verdadero titular (interrupción civil), o por el reconocimiento del usucapiente del dominio de otra persona. Según el Código Civil, el plazo para la usucapción extraordinaria de bienes inmuebles es de 30 años²⁸.

Para probar esta posesión continuada en el tiempo se pueden utilizar medios objetivos como recibos de impuestos, facturas de agua, luz o gas vinculadas al inmueble, contratos de suministro, altas de servicios, gastos de mantenimiento/repares -presupuestos, facturas de albañilería, cercado, tejado, etc.-, certificados catastrales y/o descripciones técnicas -planos, referencias catastrales-, autorizaciones administrativas, correspondencia -cartas, notificaciones, documentos donde conste la relación con la cosa-. En muchas ocasiones, estos documentos no prueban por sí solos la posesión -porque solo prueban hechos parciales-, pero sí ayudan mucho a sostener los testimonios y la cronología de las partes intervinientes. Para apoyar la posesión del usucapiente también son admisibles testigos como vecinos o personas que hayan podido tener una relación con el inmueble.

Por tanto, a nuestro juicio, será posible determinar por el Registrador la existencia de una usucapción extraordinaria *contra tabulas* en el procedimiento de conciliación registral una vez acreditada la posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante el plazo legal y siempre que medie el consentimiento del titular registral usucapido.

3. Intervención de titulares intermedios de derechos inscritos.

El dominio o derecho real adquirido por usucapción se adquiere en el mismo concepto en el que se disfruta. Es decir, si la adquisición del dominio o derecho real por usucapción se hace libre de cargas o gravámenes, dicha usucapción adopta la forma de “*usucapio libertatis*”, verificada por el dueño de la cosa gravada mediante su posesión en el concepto de libre, con lo cual queda extinguido el gravamen cuando se cumplan los requisitos legales.

No obstante, esta regla no se aplica en caso de usucapción *contra tabulas* con derechos inscritos a favor de terceros. Los titulares de cargas y gravámenes sobre una

²⁸ Si el poseedor fallece, el tiempo de posesión del causante se suma al tiempo de posesión del heredero, lo que permite que este último pueda beneficiarse de la usucapción siempre que se cumplan los requisitos de posesión. Igualmente, habrá que tener en cuenta las presunciones posesorias de nuestro Código Civil, especialmente, la presunción de posesión intermedia: “el poseedor actual que demuestre su posesión en época anterior, se presume que ha poseído durante el tiempo intermedio, mientras no se pruebe lo contrario” (art. 459 CC).

finca registral no se verán afectados por la usucapión *contra tabulas* de un tercero. La adquisición de la usucapión se producirá con las cargas existentes sobre el inmueble.

Por ello, no será necesario que los titulares de cargas y gravámenes inscritos sobre el inmueble comparezcan o presten su consentimiento a la usucapión. Así lo señala expresamente la Resolución de 25 de julio de 2023²⁹ para un caso de usucapión judicial pero igualmente aplicable a la conciliación registral: “la adquisición derivada de la usucapión no cuestiona la validez del título de adquisición del anterior titular registral ni, en consecuencia, la de los derechos reales que hayan sido por el constituidos, la adquisición se producirá con subsistencia de las cargas anteriores. Solo se excluyen aquellos derechos que lleven aparejada la posesión, puesto que es esta, la posesión un requisito fundamental para apreciar la prescripción. Así resulta de lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 36 que dice que: Los derechos adquiridos a título oneroso y de buena fe que no lleven aneja la facultad de inmediato disfrute del derecho sobre el cual se hubieren constituido, no se extinguirán por usucapión de éste. Tampoco se extinguirán los que impliquen aquella facultad cuando el disfrute de los mismos no fuere incompatible con la posesión, causa de la prescripción adquisitiva, o cuando, siéndolo, reúnan sus titulares las circunstancias y procedan en la forma y plazos que determina el párrafo b) de este artículo”.

En consecuencia, cuando los derechos que consten inscritos carezcan de contacto posesorio, es decir, derechos reales que no lleven aneja la facultad de inmediato disfrute de la cosa o derecho sobre el cual se han constituido como es el caso de la hipoteca, estos derechos no quedarán extinguidos por el hecho de que la cosa sobre la que recaen haya sido adquirida por prescripción como libre. A los titulares de estos derechos no les afecta nunca la prescripción adquisitiva fuera del Registro, cualquiera que sea su naturaleza ordinaria o extraordinaria.

4. Usucapión sin consentimiento del titular registral.

No será posible la conciliación registral en una usucapión *contra tabulas* cuando en la misma no intervenga el titular registral cuyo derecho real es usucapido. Para negar esta posibilidad basta referirse a la propia naturaleza de la conciliación registral y a la salvaguarda judicial de los asientos registrales.

El expediente de conciliación no termina con una decisión (resolución o mandamiento) del juez o del letrado de la Administración de Justicia, sino con un acuerdo de las partes, al tratarse de un sistema alternativo de resolución de conflictos de tipo «autocompositivo», de acuerdo con su naturaleza contractual³⁰. No hay obstáculo a que la conciliación se inicie a instancia de una de las partes pero la su resolución requiere el consentimiento de todas ellas³¹. Por tanto, si no consta de manera expresa el

²⁹ BOE 27 de septiembre de 2023.

³⁰ DÍAZ FRAILE, J. M., “La conciliación registral tras la Ley Orgánica 1/2025”, Día Europeo de la Conciliación, Artículo científico pendiente de publicación.

³¹ De acuerdo con el artículo 5.4 LO 1/2025, “la iniciativa de acudir a los medios adecuados de solución de controversias puede proceder de una de las partes, de ambas de común acuerdo o bien de una decisión

consentimiento del titular registral a la usucapición no será posible la conciliación registral.

Y por otro lado, los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y no pueden ser modificados más 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 (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Este caso es especialmente relevante cuando el titular registral se encuentra fallecido y se pretende la conciliación registral. En este caso, sería necesario el consentimiento expreso de todos sus herederos. A diferencia de lo que ocurre en el ámbito judicial, no puede el Registrador valorar la debida representación de la herencia yacente en el procedimiento de conciliación registral. La decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de posibles titulares ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional.

IV. Certificación registral de la usucapición.

Acreditados los requisitos legales de la usucapición extraordinaria *contra tabulas* y mediando el acuerdo entre el titular registral y el usucapiente el “Registrador certificará la avenencia entre los interesados” (art. 103 bis LH)³². Esta certificación deberá reunir el reconocimiento de ambas partes -titular registral usucapido y usucapiente- del cumplimiento de los requisitos de la usucapición, la determinación de los hechos y valoración jurídica por parte del Registrador³³.

Esta certificación registral tendrá el carácter de documento público al ser expedida por funcionario público en ejercicio de su función (art. 1216 CC). Al tratarse de un documento público hará prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de las partes y demás personas que, en su caso, intervengan en ella.

judicial o del letrado o la letrada de la Administración de Justicia de derivación de las partes a este tipo de medios”.

³² Tras la reforma del artículo 103 bis LH por la LO 1/2025, el nº 2 de dicho artículo señala expresamente que: “Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia. La certificación estará dotada de eficacia ejecutiva en los términos del número 9.º del apartado 2 del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La ejecución se tramitará conforme a lo previsto para los títulos ejecutivos extrajudiciales”.

³³ Señala MATEO VILLA que el contenido de la certificación, debe incluir el acuerdo completo, sin omitir ningún extremo de manera que en la omisión no se produzca ninguna alteración sustancial de su contenido. Más dudosa es, en cambio, la inclusión de los aspectos procesales de la tramitación de la conciliación, resultando suficiente, a nuestro parecer, con que en la certificación se indique en todo caso que el acuerdo es fruto de un procedimiento de conciliación y el número de expediente asignado por el registrador, todo ello sin perjuicio de que en el expediente obrante en el registro se recoja toda la información procesalmente relevante, esto es, «cuantas incidencias y trámites tengan lugar durante su instrucción» por analogía con el expediente formal del artículo 199 LH de inscripción de las representaciones gráficas (MATEO VILLA, I., “Del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria: la conciliación tramitada por el registrador (tercera parte)”, Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario, N.º 791, págs. 1339 a 1386. Año 2022).

Respecto a su inscripción, considera MATEO VILLA que es directamente inscribible en el Registro de la Propiedad en virtud del artículo 3 LH a pesar de la interpretación “obstativa” de la DGSJFP³⁴. Considera este autor que no es necesaria una “re-elevación” a documento público de la certificación registral para que resulte inscribible pues no tiene justificación jurídica, social ni económica pues no aporta valor añadido alguno, encarece el título foral y perjudica la adecuada dinamización en perjuicio de usuarios del servicio y del erario público.

Esta posición también es defendida por otros autores: DÍAZ FRAILE considera que el Registrador en el proceso de conciliación constituye un tercero neutral o imparcial, lo que presupone necesariamente que no tiene interés (no es uno de los «interesados») en el objeto de la controversia y resulta lógico que, a diferencia de los acuerdos de mediación o conciliación privada ante un profesional no dotado de facultad certificante o de fe pública, que por ser documentos privados necesitan ser protocolizados para convertirse en documentos auténticos, dicha previsión de protocolización o elevación a público no está contemplada en la Ley³⁵; AGUIRRE señala que la certificación del acuerdo conciliatorio realizada por el Registrador será título formal para posibilitar la inscripción en el Registro, en los términos y con los requisitos sustantivos previstos en la legislación hipotecaria o registral correspondiente³⁶; GARCÍA GARCÍA considera que la elevación a otro documento público de la certificación registral para lograr su inscripción constituye una redundancia fuera de toda lógica y por ello, ha tenido que decaer ante los Tribunales, al igual que ocurre con los supuestos de autos judiciales de homologación de transacciones que admiten el testimonio del auto como título inscribible en el Registro de la Propiedad³⁷.

Finalmente, entendemos que será necesario cuando se inscriba la certificación registral la cancelación de la inscripción de dominio o derecho real contradictoria. Así lo viene exigiendo la DGSJFP para poder inscribir una sentencia que reconoce la adquisición del dominio por usucapión. Razona la Dirección General que el fundamento

³⁴ Señala este autor que la aparente inseguridad que pueda proporcionar que el registrador que tramite el acta sea al mismo tiempo quien practique la inscripción decae ante la existencia de los denominados expedientes de coordinación registral y extrarregistral de los artículos 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Añade como argumentos en favor de que la inscripción de la certificación del acta de conciliación pueda practicarla el mismo registrador-tramitador del procedimiento los siguientes: “(i) este impedimento no está previsto en los preceptos reguladores de la inhibición —artículos 102 y 103 RH—; (ii) el legislador pudo modificar estos preceptos al introducir el nuevo 103 bis, lo que no hizo, demostrando que para él la tramitación no impide la inscripción no solo en supuestos concretos — artículos 209, 210 y 217— sino en general —103 bis—; (iii) porque en el caso del artículo 199 LH el mismo registrador que tramita el procedimiento de georreferenciación es quien lo inscribe, sin que esta cuestión haya resultado dudosa hasta la fecha” (MATEO VILLA, I., “Del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria: la conciliación tramitada por el registrador (tercera parte)”, *Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 791, págs. 1339 a 1386. Año 2022).

³⁵ DÍAZ FRAILE, J. M., “La conciliación registral tras la Ley Orgánica 1/2025”, *Día Europeo de la Conciliación*, Artículo científico pendiente de publicación.

³⁶ AGUIRRE, B., “Comentarios a las normas colegiales sobre conciliación registral”, disponible en <https://regispro.es/basilio-aguirre-comentarios-a-las-normas-colegiales-sobre-conciliacion-registral-2/>.

³⁷ GARCÍA GARCÍA, J.M., “Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario”, T. III. 1.ª ed. Madrid, Civitas, 2002.

de esta formalidad radica en que el título del usucapiente no trae su causa del titular registral, y, por tanto, al resultar esta última titularidad incompatible con la reconocida en favor del usucapiente, debe ser formalmente cancelada³⁸.

³⁸ Resoluciones de 16 de abril de 2015 (BOE de 19 de mayo de 2015), de 17 de julio 2015 (BOE de 24 de septiembre de 2015), de 3 de abril de 2017 (BOE de 19 de abril de 2015) y 11 de diciembre de 2019 (BOE de 10 de marzo de 2020).

NOVEDADES LEGISLATIVAS

Servicio de Estudios
Junio 2026

ISLAS BALEARES

Modificación Ley de Puertos

El BOIB del 30 de mayo publica la [Ley 3/2026, de 27 de mayo, de modificación de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Illes Balears](#), que entró en vigor al día siguiente de su publicación.

Modifica el artículo 73 que regula el plazo de las concesiones Establece que,

- ✓ La ocupación del dominio público portuario con obras o instalaciones fijas, así como cualquier tipo de ocupación por plazo superior a cuatro años, estará sujeto a concesión.
- ✓ El título de otorgamiento determinará el plazo de la concesión y sus posibles prórrogas, sin que el plazo total pueda exceder los 50 años.
- ✓ El plazo de la concesión será improrrogable, excepto cuando en el título de otorgamiento se haya previsto expresamente o, de no haberse previsto, el concesionario lleve a cabo una inversión adicional relevante no prevista en la concesión que sea superior al 20% del valor actualizado de la inversión inicialmente prevista en el título concesional. El plazo de cada una de las prórrogas que se otorguen en este supuesto no podrá ser superior a la mitad del plazo inicial, y la suma de los plazos de estas no podrá ser superior a una vez y media el plazo inicial de la concesión. El plazo inicial, unido al de las prórrogas, no podrá superar el plazo máximo de 50 años. A la petición de prórroga deberá adjuntarse las cuentas anuales aprobadas y, en su caso, depositadas en el Registro Mercantil o registro oficial en el que el empresario deba estar inscrito y, en todo caso, por firma auditora externa de los tres últimos ejercicios
- ✓ Para el otorgamiento de cada prórroga será necesario que haya transcurrido, al menos, la tercera parte del plazo de vigencia de la concesión, salvo por circunstancias excepcionales debidamente apreciadas por Puertos de las Illes Balears.

Ley 1/2026 de medidas urgentes para acelerar proyectos estratégicos

El BOIB del sábado, 13 de junio, publica [Ley 4/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para acelerar proyectos estratégicos que contribuyan a la transformación económica de las Illes Balears y de otras medidas de simplificación y racionalización administrativas](#), que entró en vigor al día siguiente (DF septuagésimo segunda).

Esta ley tiene por **objeto** establecer medidas de carácter urgente para transformar el modelo económico de las Illes Balears a través de un marco único para los proyectos de promotores privados que sean declarados de especial interés estratégico para la comunidad autónoma de que implique una tramitación preferente, una agilización, una simplificación administrativa y un acompañamiento a los promotores para favorecer la ejecución de los proyectos. Esta necesidad de tramitación preferente y ágil se extiende a infraestructuras o equipamientos públicos de la Administración de la comunidad autónoma, municipal y de la Administración General del Estado.

Como puntos de interés registral os destaco los que siguen:

Legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico

Se modifica la DA 7ª punto 8 de la Ley 7/2024, de medidas urgentes de simplificación pero **se mantiene** que,

La resolución en virtud de la cual se otorgue, en su caso, una licencia de legalización extraordinaria de una vivienda tendrá que hacer constar expresamente la prohibición de destinarla a la comercialización de estancias turísticas, y esta condición de la licencia, junto con la obra nueva legalizada o la legalización de la obra ya inscrita cuya descripción no cambie, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, juntamente, en su caso, con la escritura de declaración de obra nueva de la vivienda. Los registradores de la propiedad deberán comunicar al ayuntamiento del municipio donde radique la finca, mediante la certificación correspondiente, la práctica de la inscripción de la prohibición de destinar el edificio a la comercialización de estancias turísticas.

Autorización para la apertura y funcionamiento de servicios sociales

Se modifican los artículos 36 y 37 del Decreto 10/2013.

Como **novedad**, entre la documentación que la entidad interesada en esta actividad para obtener la autorización administrativa debe aportar, se prevé (si procede), el **certificado del Registro de la Propiedad** sobre la titularidad y las posibles cargas del inmueble, el contrato de cesión o arrendamiento o cualquier otro documento que justifique el uso por parte de la entidad (artículo 36.2 letra d)

La entidad interesada presentará una solicitud de autorización dirigida a la dirección general competente en materia de planificación social u órgano competente del correspondiente consejo insular, conforme al modelo disponible a la sede electrónica que corresponda. A esta solicitud, se **mantiene** que se acompañe, en su caso, **certificado del Registro de la Propiedad** sobre la titularidad y las posibles cargas del inmueble, el contrato

de cesión o arrendamiento o cualquier otro documento que justifique su uso por parte de la entidad (artículo 36.3 letra c; antes 36.2 letra g).

Viviendas de precio tasado

La Disposición final quincuagésimo séptima modifica el Decreto 39/2017, de 4 de agosto, de ordenación de las viviendas de precio tasado, correspondientes a las reservas estratégicas de suelo seleccionadas por el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 6 de marzo de 2009, y en desarrollo del apartado 4 del artículo 1 de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública

El artículo 4 como **novedad** pasa a regular el precio máximo no solo de venta sino también de alquiler y alquiler con opción de compra. Respecto de ésta, limita su duración a dos años. El artículo 7 extiende a todos estos contratos las cláusulas obligatorias que prevé y el 8.2 **mantiene exigencia de visado para la inscripción** de las escrituras públicas.

El artículo 5 incluye como **novedad** como personas adquirentes a las personas jurídicas que destinen estas viviendas exclusivamente al arrendamiento sometido a los requisitos previstos en este decreto.

El artículo 6 **amplía** las limitaciones de la facultad de disponer,

- ✓ Constituirán el domicilio habitual y permanente de las personas titulares, y no podrán mantenerlas vacías, ni destinarlas a segunda residencia o a cualquier otro uso no residencial.
- ✓ Las viviendas de precio tasado transmitidas mediante compraventa a personas físicas no podrán transmitirse entre vivos ni cederse su uso por ningún título durante el plazo de veinte años desde la fecha de la primera escritura de compraventa o, en su caso, de la primera escritura correspondiente a los contratos de adhesión o contratos de adjudicación de vivienda en régimen de cooperativa o similar, salvo autorización previa.
- ✓ En el supuesto de que la adquisición haya sido realizada por una persona jurídica para destinar la vivienda al arrendamiento, la vivienda deberá mantenerse afecta al arrendamiento sometido al régimen de precios máximos durante un plazo mínimo de veinte años desde la primera adquisición, sin posibilidad de transmisión entre vivos, cesión de uso o cambio de destino durante este plazo, salvo autorización previa del director general de Arquitectura y Vivienda por motivos excepcionales debidamente justificados.
- ✓ Las viviendas de precio tasado arrendadas no podrán ser subarrendadas ni cederse su uso por ningún título durante el plazo de veinte años desde la fecha del primer contrato de arrendamiento, salvo autorización previa.
- ✓ Durante la vigencia del contrato de arrendamiento con opción a compra, no se podrá ceder la posición contractual ni subarrendarse la vivienda sin autorización previa.

Mantiene la **nota al margen** de la primera inscripción de dominio de la finca afectada del régimen de precios máximos de venta, **pero limita** la constancia por nota de la limitación al caso en el que el adquirente sea persona jurídica (artículo 6 punto 5).

LA RIOJA

TC y Ley de Paisaje

EL BOR del 2 de julio de 2025 publicó la [Ley 4/2025, de 1 de julio, del paisaje de La Rioja](#), que entró en vigor a los 20 días de dicha publicación.

La **DT 2ª** regula usos y actividades en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no delimitado para las singularidades paisajísticas, los paisajes singulares, los paisajes sobresalientes, los paisajes relevantes, así como los paisajes culturales del vino y el viñedo y **prohíbe, entre otros usos, la construcción de apartamentos turísticos y vivienda unifamiliar autónoma.**

Tal y como se os informó en su día, [Pleno del Tribunal Constitucional admitió a trámite el recurso de inconstitucionalidad](#) interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con, entre otros artículos (**NOTA 1**), la **DT2ª** en tanto que resulten de aplicación actuaciones de competencia estatal, por menoscabar las competencias estatales con incidencia territorial previstas en los artículos 149.1, 20ª, 21ª, 22ª y 24ª de la Constitución, así como la competencia estatal sobre legislación básica en materia de medio ambiente del artículo 149.1.23ª.

El Tribunal, suspendió su vigencia y aplicación desde la fecha de interposición del recurso (1 de abril 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 (pendiente esta publicación por el momento).

Como **novedad**, el [Pleno del TC por unanimidad](#) estima la constitucionalidad de los artículos 13.3, 14, 23.6, 24, 28 (**NOTA 1**) y la **disposición transitoria segunda de la Ley** siempre que se interpreten conforme a los criterios establecidos por el Tribunal, esto es, dichos preceptos **únicamente podrán desplegar efectos respecto de actuaciones sometidas a la competencia de la Comunidad Autónoma, sin afectar al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado.** En consecuencia, el Tribunal concluye que la protección del paisaje constituye un objetivo legítimo que puede ser desarrollado por las comunidades autónomas en el ejercicio de sus competencias sobre medio ambiente, paisaje y ordenación del territorio.

NOTA 1. Artículos 13.3 (**criterios generales de ordenación e integración paisajística**); 14 (**criterios generales para la ordenación paisajística de proyectos de elevado impacto paisajístico**); 22.3 (**estudio de Integración Paisajística para actividades, usos y proyectos**); 23.6 (**Observatorio del Paisaje**), 24 (**análisis de impacto paisajístico de usos, actividades y proyectos**) y 28 (**infracciones**), únicamente en tanto que resulten de aplicación a las actuaciones de competencia estatal.

NOTA 2. Respecto del artículo 22 sobre Estudios de Paisaje, el punto tercero dice que serán objeto de Estudio de Paisaje aquellos planes y programas sometidos a evaluación ambiental estratégica, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por disposición legal, reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros del Gobierno de la CCAA de La Rioja. **Se declara la nulidad** respecto de “*o por acuerdo del Consejo de Ministros del Gobierno de la CCAA de La Rioja*” porque impone un requisito procedimental adicional a actuaciones de evaluación estatales.

MADRID

Ley 2/2026 medidas urgentes para incrementar la oferta de VPO

El BOCM de hoy, publica la [LEY 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la Oferta de Vivienda con Protección Pública, que entrará en vigor mañana \(DF 2ª\)](#). Modifica a lo largo de su articulado las normas que siguen:

Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida con la finalidad de ampliar el régimen establecido en ésta. Las medidas que siguen tendrán carácter excepcional y un alcance temporal de dos años para la solicitud de licencias y de tres para la ejecución de las obras correspondientes, otorgándose a los diferentes municipios la posibilidad de no acogerse directamente a ellas o establecer condiciones adicionales:

- ✓ Se amplía al uso terciario hospedaje la posibilidad de cambio de uso introducida por esta Ley para las parcelas o edificios con calificación de uso terciario oficinas y a parcelas sin edificar o con edificabilidad vacante que tengan calificación de uso dotacional privado (artículo segundo).
- ✓ Se regula la posibilidad de ampliación de hasta un 20 % de la edificabilidad y de hasta un 30 % de la densidad, en suelos sin edificar, aptos para la edificación, que tengan calificación de vivienda de protección pública, sin necesidad de modificación del planeamiento urbanístico vigente. Como **novedad**, las **condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse** en el Registro de la Propiedad, en los términos previstos en la legislación estatal (artículo tercero).
- ✓ Habilitación de alojamiento temporal en parcelas con calificación de uso industrial: Los alojamientos no podrán destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes ni podrá desarrollarse en el edificio división horizontal. Como **novedad**, esta circunstancia deberá hacerse constar en la licencia municipal e **inscribirse las condiciones en las que se autoriza** en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación estatal (artículo cuarto).

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- ✓ Se modifica el artículo 36.6.d).3.º para establecer una dotación mínima de aparcamiento de una plaza por vivienda para toda la vivienda de protección pública y no únicamente para la de promoción pública.

Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo

- ✓ Se modifican los artículos 18 bis y 23 ya que para que el plan territorial pueda alcanzar toda su eficacia, es necesario ampliar los sistemas de gestión de las zonas de interés regional que aquellos establezcan a todos los contemplados por la legislación urbanística, y no limitarlo solo al sistema de expropiación, de tal manera que los propietarios y Administraciones puedan colaborar en su desarrollo. Igualmente, el legislador considera necesario mencionar expresamente el término “vivienda” en el objeto de los planes territoriales para dotarlo de naturaleza propia, frente al término más genérico de “alojamiento”, ya contemplado, y evitar dudas sobre la redacción actual.

JURISPRUDENCIA: BOLETÍN COLEGIAL JUNIO 2026

Selección de sentencias de mayo/junio 2026 publicadas en CENDOJ en junio 2026.

.....

TRIBUNAL SUPREMO SALA 1ª

CLÁUSULAS ABUSIVAS: la falta de prueba sobre la existencia y cuantía real de los daños y perjuicios causados al predisponente debe traer consigo la declaración de abusividad de la cláusula penal.

La cláusula penal contenida en el contrato de venta del supuesto de hecho, que permite a la vendedora retener el 50% de las cantidades entregadas en caso de resolución por incumplimiento del comprador, sí es abusiva, **falla** el Tribunal Supremo.

En el **caso enjuiciado**, un particular compra vivienda, plaza de garaje y trastero vinculado a una mercantil. Dando por resuelto el contrato la mercantil por el incumplimiento de la obligación de comparecencia para la elevación a público del contrato, el comprador interpone demanda cuya petición subsidiaria, para el caso de que se considere bien resuelto el contrato de compraventa, relativa a la nulidad por abusiva de la cláusula y condena a la demandada a devolver la cantidad retenida, fue acogida por la **primera instancia**.

Frente a la segunda instancia, interpone el comprador recurso de casación por infracción de los arts. 82.1 y 87.6 LGDCU (desproporción de la indemnización)

La sentencia de la Sala 1ª, [791/2026, 25 mayo](#), recuerda que, “*cuando de las circunstancias concurrentes se desprenda, o el consumidor alegue de un modo razonado, la desproporción entre la indemnización prefijada y el quebranto patrimonial real causado al predisponente, deberá probarse la existencia de tal proporción entre la indemnización y el quebranto real sufrido para que resulte excluido el carácter abusivo de la cláusula, y no al contrario, de modo que la falta de alegación y prueba adecuada sobre la existencia y cuantía real de los daños y perjuicios causados al predisponente (y por tanto, del carácter proporcionado de la cantidad fijada en la cláusula penal) deba traer consigo la declaración de abusividad de la cláusula penal*”. La **sentencia de primera instancia** declara expresamente que la única justificación de la retención habría sido la acreditación de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento del comprador, prueba que no se produjo y, por ende, declara la nulidad de la cláusula. Este presupuesto fáctico (falta de acreditación de daño alguno) no es revisado ni corregido por la **Audiencia Provincial**, razón por la que se casa la sentencia. Añade la Sala que, *la consideración conjunta del contrato en la que se apoya*

la Audiencia Provincial no sustituye ni atenúa la exigencia, impuesta por nuestra doctrina, de efectuar un juicio concreto de proporcionalidad fundado en la previa acreditación del quebranto patrimonial real, ni puede suplir la falta de prueba de este.

Vencimiento anticipado por incumplimiento grave, esencial y sustancial de la obligación de pago

En el presente **supuesto de hecho**, una entidad de crédito interpone demanda contra los prestatarios solicitando la declaración del vencimiento anticipado del contrato de crédito hipotecario por causa de la insolvencia y el incumplimiento grave y esencial de la obligación de pago de los deudores, así como la caducidad o pérdida del beneficio del plazo de la escritura otorgada el día 2 de octubre de 2003. Solicitó, además, que se declarase que tenía derecho a que la ejecución de la sentencia que se dicte en su día se realizará con cargo al derecho real de hipoteca que garantizaba el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias del contrato impagado, conservando esa hipoteca su preferencia y rango tal como fue pactada en la escritura referida.

Ante los fallos de las dos instancias, el prestatario interpone recurso de casación siendo el único motivo la denuncia de la infracción del art. 24 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo. Señalan que la mora se produjo en la segunda parte de la vida del contrato en base a que se debe estar no a la fecha de la primera cuota impagada (2018) sino a la fecha en la que la entidad bancaria decide dar por vencido anticipadamente el contrato (enero de 2019). Por tanto, sostiene el recurrente, las cuotas vencidas e insatisfechas no tenían la entidad suficiente para estimar la existencia de un incumplimiento grave y esencial que amparase el vencimiento anticipado, pues ni superaban las 15 cuotas impagadas ni lo debido ese día excedía del 7% del capital prestado.

El Tribunal Supremo, en [sentencia 811/2026, de 28 de mayo](#), **desestimando el recurso de casación** y en la misma línea que la sentencia de primera instancia señala que el primer impago tuvo lugar en enero de 2018 (fue un pago parcial y, por ende, “no bien hecho” ex artículos 1157 y 1169 CC) y es este incumplimiento de la obligación de pago en plazo la que determina el inicio de la mora (art. 1100 CC). En consecuencia, la mora se produjo dentro de la primera mitad de la duración del préstamo, y cuando se interpuso la demanda en febrero de 2019 adeudaban más de doce cuotas mensuales, por lo que su incumplimiento encaja en uno de los supuestos de impago (grave y esencial) que, de modo alternativo, contempla el art. 24 de la Ley 5/2019 (**NOTA**).

NOTA. Aunque por las fechas no es aplicable el art. 24 de la Ley 5/2019 (disposición transitoria primera.4 y disposición final 16.^a), de acuerdo con la jurisprudencia es posible acudir a sus criterios como mera pauta orientativa que, a falta de otro criterio, puede ayudar a ponderar la gravedad del incumplimiento de los demandados ahora recurrentes

Límites de la presunción registral del artículo 38 LH

En el marco de una **demanda de titular de derecho real inscrito del artículo 38 LH** frente a Ayuntamiento, el Tribunal Supremo, en [sentencia 829/2026, de 1 de junio](#), en base al sustrato fáctico fijado tras la estimación del recurso extraordinario por infracción procesal, estima el recurso de casación, desestima el recurso de apelación y **asume y confirma la de primera instancia**, que **desestimó** la demanda.

El demandante en primera instancia sostuvo que la escritura notarial de agrupación otorgada el 31 de enero de 2017, cuya inscripción denegó el registrador por invadir el dominio público, no existe camino público alguno y, por tanto, que el contenido de dicha escritura es perfecto siendo dueño de pleno de dominio de dichas fincas.

Sobre el error patente en valoración de prueba (recurso por infracción procesal):

Dice la Sala, "*concorre un error patente en la valoración de la prueba documental en la medida en que la sentencia afirma que el camino no se encuentra incluido en el inventario de bienes de la entidad local, cuando de la documentación obrante en el proceso resulta su inclusión expresa. Se trata de un extremo objetivo, de naturaleza documental, cuya constatación no requiere inferencias ni valoraciones complejas, sino la simple confrontación entre la documental aportada y la afirmación contenida en la resolución impugnada.*"

Sobre los límites de la presunción registral del art. 38 LH:

Dice la Sala, "*en el caso enjuiciado no consta inscrita la representación gráfica georreferenciada ni la coordinación con el Catastro, lo que impide extender la presunción registral a extremos de hecho relativos a la configuración física del inmueble con la intensidad que realiza la resolución recurrida, conforme a la jurisprudencia tradicional que limita dicha presunción a la titularidad y no a la plena exactitud de los datos físicos no coordinados.*"

Sobre la carga de la prueba en la acción declarativa de dominio:

"*...la resolución califica la acción ejercitada como acción declarativa de dominio, por lo que la prueba de este le corresponde al actor. Ello determina que deba acreditar no solo la colindancia registral de las fincas, sino también que el espacio físico afectado por el camino forma parte del objeto dominical cuya declaración interesa.*"

Sobre la insuficiencia probatoria del demandante:

"*La existencia del camino, su evolución progresiva, su utilización general por terceros y la ausencia de prueba concluyente de su integración dominical en las fincas del actor impiden tener por demostrado que dicho espacio forme parte del dominio cuya declaración se solicita.*"

Conclusión:

El Tribunal Supremo, tal y como hemos adelantado estima ambos recursos del Ayuntamiento, casa la sentencia de la Audiencia Provincial y confirma la sentencia de primera instancia que desestimó la demanda. Los motivos fundamentales son dos:

- (1) la Audiencia incurrió en error patente al ignorar que el camino sí constaba en el inventario municipal de bienes con calificación de uso público; y
- (2) aplicó incorrectamente la presunción registral del art. 38 LH, cuando la finca no estaba coordinada con el Catastro, y además el demandante no acreditó que el espacio ocupado por el camino formara parte de su dominio, siendo esta prueba de su exclusiva incumbencia.

PRETERICIÓN INTENCIONAL: efectos respecto de las operaciones particionales

En el caso enjuiciado por la [sentencia 805/2026, 27 mayo](#), no se cuestiona la preterición intencional de la demandante en el testamento de su padre biológico, sino los efectos de tal preterición con respecto a las operaciones particionales llevadas a efecto por sus hermanos de un solo vínculo.

Centrándonos en la **cuestión litigiosa**, mientras la primera instancia declara la validez de la partición testamentaria efectuada desestimando la pretensión de nulidad y subsidiaria de rescisión de la partición, la segunda instancia señaló que la partición fue llevada a cabo por los demandados fue con vulneración del art. 1080 del CC y con mala fe, por lo que debe anularse para realizarse una nueva partición.

La **Sala desestima el recurso contra la sentencia de la Audiencia** al considerar que *la nulidad es más justa, dada la manifiesta y grosera desproporción existente entre la valoración de los bienes llevada a efecto por acto propio de los demandados con la que aparece en las operaciones particionales ejecutadas sin la intervención de la demandante*. Valora tamb

ién el Tribunal Supremo que existía un proceso pendiente de reclamación de filiación del causante dirigido contra los demandados ulteriormente estimada, que hubo premura entre la contestación de la demanda y las operaciones particionales y que éstas se limitaron a asignarse los bienes en proindiviso y por partes iguales, sin ninguna necesidad que les apremiara

PRÉSTAMO HIPOTECARIO: cualidad de consumidor del prestatario

Suscrito préstamo hipotecario por dos personas físicas con entidad bancaria en 1999 y novado en 2005 para financiar la adquisición de local destinado a arrendamiento, interponen demanda solicitando la declaración de nulidad por abusiva de la cláusula suelo.

La **primera instancia** estima la demanda considerando, en contra del banco demandado, que el simple hecho de que el dinero del préstamo se haya invertido en la compra de un local no es óbice, por sí sólo, para no considerar al actor como consumidor porque actúa con un propósito ajeno a su actividad económica, profesional

o empresarial y el simple ánimo de lucro en una concreta operación, como es la compra de un local, no desvirtúa la condición de consumidor en una persona física. **La segunda instancia**, por el contrario, que el fin del objeto del préstamo es el desarrollo de una actividad comercial en el mismo por lo que los prestatarios no tenían la cualidad de consumidor.

La **Sala**, en [sentencia 848/2026, de 2 de junio](#), ante el motivo de infracción del TRLGCU, de acuerdo con su jurisprudencia y la del TJUE señala que, el ánimo de lucro no es incompatible con la cualidad legal de consumidor, puesto que cuando el art. 3 TRLGCU se refiere a personas físicas, a diferencia del caso de las jurídicas, no menciona dicha intencionalidad lucrativa, sino que únicamente atiende al carácter empresarial o profesional de la actividad; no deja de ser un acto de consumo la adquisición de un inmueble para su arrendamiento (que implica la obtención de beneficios de tercero) si esa actuación no forma parte de una actividad comercial, empresarial o profesional de esa persona física que la realiza. Es decir, *no es lo mismo dedicar un inmueble a arrendamiento, aunque se obtenga un lucro, siempre que esa actividad arrendaticia no suponga una actuación profesional, que desempeñar una actividad empresarial o profesional en un local para cuya adquisición se pide el préstamo, o dedicarlo a una actividad profesional de arrendamiento de inmuebles. Solamente cabría considerar que el ánimo de lucro de la persona física excluye su carácter de consumidor en aquellos supuestos en que realice estas actividades con regularidad, ya que, de realizar varias de esas operaciones asiduamente en un período corto de tiempo, podría entenderse que, con tales actos, realiza una actividad empresarial o profesional, al ser la habitualidad una de las características de la cualidad legal de empresario, conforme establece el art. 1.1º CCom.*

RETRACTO DE COLINDANTES: el *dies a quo* de la inscripción se basa en la seguridad jurídica

La compraventa en cuestión se inscribió en el Registro de la Propiedad el 10 de agosto de 2018 y el 4 de febrero de 2019, por uu lado, se requirió por los colindantes a los compradores copia de la escritura de compra y de todos los justificantes de pago de dicha operación, requerimiento al que éstos contestaron a medio de correo electrónico en el que no se facilitaron los datos solicitados y, por otro lado, solicitaron certificación de la finca de los demandados a los efectos de ejercitar el derecho de retracto sobre la finca registral, certificación en al que se tacharon los datos relativos al precio y otros extremos, por considerar que no se había acreditado interés legítimo al no especificarse en la solicitud el tipo de retracto ejercitado. Ante el resultado infructuoso del requerimiento y de la certificación registral, los colindantes formularon solicitud de diligencias preliminares, en la que interesaban que se les notificase la escritura de compraventa y se les entregasen los justificantes documentales de los gastos ocasionados en la referida operación y de los necesarios para materializar la venta. En marzo se interpuso demanda en ejercicio de la acción de retracto.

Confirma el Tribunal Supremo en [sentencia 861/2026, de 4 de junio](#), la **sentencia de primera instancia** que descarta que el plazo pueda computarse desde que los demandados proporcionaron la información sobre las circunstancias de la compraventa, en la vista de las diligencias preliminares.

De acuerdo con la doctrina consolidada del Tribunal Supremo, precisamente *por esas mismas razones de seguridad jurídica y conforme a la literalidad del mismo art. 1524 CC, es decir, en aplicación del criterio teleológico y gramatical, hay que atender a la fecha de inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad* si bien, acreditado que retrayente conoció en detalle la venta con anterioridad, el plazo se computará a partir de dicho conocimiento ... *Se garantiza así al comprador que, transcurridos los nueve días desde la inscripción de su dominio en el Registro de la Propiedad, ya no será posible el ejercicio del retracto legal, pero incluso se admite que el comprador pueda evitar el retracto mediante la prueba de que el retrayente tenía un conocimiento completo y exacto de la venta desde una fecha anterior.*

Es cierto que ni el requerimiento extrajudicial realizado por burofax ni la consulta al Registro de la Propiedad arrojaron resultado alguno que permitiera a los demandantes conocer las condiciones esenciales de la transmisión. Pero no lo es menos que, a diferencia de lo que sucede en otros supuestos de retracto legal, como en el retracto de colindantes previsto en el art. 27 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, o en el retracto de la vivienda o local arrendados contemplado en los arts. 25 y 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el art. 1524 CC no contiene la obligación de notificación fehaciente a los interesados, sean los propietarios de las fincas colindantes o el arrendatario (cfr. la sentencia 577/2018, de 17 de octubre), sino que, con base en una presunción «iuris et de iure» de que el retrayente tuvo la oportunidad de conocer la venta desde la fecha de la inscripción, toma este momento como inicio del cómputo del plazo, salvo que se acredite una fecha anterior.

REDUCCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL con devolución del valor de las aportaciones sin que afecte por igual a todas las participaciones

Se plantea en una reducción de capital de una sociedad limitada para la devolución de las aportaciones, que no afecta por igual a todas las participaciones, y la cuestión versa en determinar si se requiere el consentimiento individual de todos los socios o sólo el de los socios cuyas participaciones se amortizan. En el caso enjuiciado, un socio votó en contra del acuerdo social, acuerdo que fue adoptado con la mayoría legal necesaria.

Impugnados en casación los artículos 97 TRLSC (que regula el principio de igualdad de trato) y el 329 (derivado de dicho principio), **sienta la Sala** en [sentencia 853/2026, de 3 de junio](#), que la eficacia de esta reducción requiere también el consentimiento individual de los titulares de las restantes participaciones no afectadas por esta reducción: entre ellos, el impugnante del acuerdo. *Y por esta razón el registro mercantil exigió a la sociedad la certificación de que todos los socios habían prestado su consentimiento a esta modalidad de reducción del capital. En suma, el consentimiento individual de los titulares de todas las participaciones es requisito de eficacia de esta modalidad de reducción del capital, con devolución del valor de las aportaciones que no afecta por igual a todas las participaciones sociales.*

La justificación del consentimiento individualizado radica en que esa operación altera la posición jurídica de todos los socios. En concreto, la justificación del consentimiento del socio titular de las participaciones amortizadas o cuyo valor nominal se reduce,

radica en impedir que, sin su consentimiento, su participación en el capital social sea suprimida o reducida («aguamiento»). La justificación de los titulares de las participaciones radica en que no reciben nada (no perciben la restitución del valor de sus participaciones), a diferencia del socio titular de las participaciones afectadas por la reducción, que sí obtiene la devolución del valor de su inversión en la sociedad.

TRIBUNAL SUPREMO SALA 3ª

Licencia de obras construida en dos términos municipales

La [Sala 3ª nº 628/ 2026, 21 mayo](#) examina la **cuestión jurídica de interés casacional** relativa al ámbito territorial de eficacia de la licencia de obras concedida por un ayuntamiento para levantar una construcción en una parcela cuya superficie se sitúa entre la línea divisoria de dos términos municipales, así como la competencia para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística por parte del otro ayuntamiento colindante. **Falla** diciendo que, *el ámbito territorial de la eficacia de una licencia de obra concedida por un Ayuntamiento para la realización de una edificación, no puede sobrepasar la delimitación del territorio de dicho Ayuntamiento y, por tanto, las potestades de restablecimiento de la legalidad urbanística solo puede afectar a dicha edificación dentro de su término municipal, sin poder extenderse al término municipal del municipio colindante.*

La Sala parte de la imposibilidad del presupuesto de hecho planteado en el escrito de interposición del recurso de casación. Señala que **no es admisible que pueda concederse una licencia urbanística para una misma edificación situada entre dos municipios**: cada finca se somete al planeamiento de su municipio y cada uno es el competente para conceder licencia parcial y para adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de la parte de finca que, indubitadamente, esté situada en su término municipal. *Es más, incluso admitiendo la extraña situación de que una única finca pudiera ubicarse, a los efectos urbanísticos, en dos municipios, y aceptarse la atípica situación de que debiera establecerse una ordenación urbanística conjunta, no podrían ser los respectivos planes municipales de cada uno de esos municipios los llamados a establecer dicha ordenación, porque ninguno de ellos podría establecer determinaciones para terrenos allende su delimitación territorial, sino que debería realizarse, de ser admisible, por un planeamiento de superior jerarquía, como sería un planeamiento comarcal, provincial o incluso territorial, conforme a la propia normativa sectorial.*

En el **caso enjuiciado**, el Ayuntamiento de Sagunto declara de manera definitiva y unilateral cuál es su delimitación territorial con el término de Puzol y, sobre esa base, decreta la ilegalidad de toda la edificación construida, según se considera, entre ambos términos municipales, aplicando su propio planeamiento urbanístico. El Ayuntamiento de Puzol cuestiona esa delimitación de ambos términos municipales que de manera imperativa declaró el de Sagunto. Esta obra cuenta con licencia concedida por el Ayuntamiento de Puzol.

Ante el caso concreto planteado expone la Sala estos posibles escenarios:

- ✓ En caso de no existir duda sobre la delimitación de ambos términos municipales, si se tratase de una edificación ejecutada sin licencia alguna, cada uno de los municipios, conforme a su propio planeamiento, deberá decidir lo procedente sobre la ejecución ilegal y adoptar las medidas de policía legalmente previstas, pero para la parte de edificación ubicada en su término municipal.
- ✓ Si existe duda sobre la delimitación de los términos municipales, que es presupuesto de la adopción de las medidas de policía urbanística, no resulta procedente que uno de los Ayuntamientos decida de manera taxativa esa delimitación de los términos municipales, imponiendo al colindante su decisión
- ✓ Cuando deba procederse al deslinde de los términos municipales, porque ambos reclaman la titularidad de determinados terrenos, ha de acudir al deslinde y, en su caso, amojonamiento de los términos municipales, conforme al Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1690/1986, sin perjuicio del art. 13 de la LRBRL, conforme al cual, la alteración, entre otras circunstancias, de los términos municipales se regulará por la legislación de las Comunidades Autónomas, que en el caso de la Comunidad Valenciana, es el artículo 6 de la Ley autonómica 8/2010, de 23 de junio, de Régimen Local de la Comunitat Valenciana.

La Sala, ante el caso concreto planteado, **concluye** diciendo que no hay lugar al recurso de casación, *toda vez que la resolución impugnada desconoce la eficacia de actos administrativos que han adquirido firmeza, declarando una nulidad que, en la forma realizada, adolece del vicio de nulidad de pleno derecho, por carecer de competencia para hacer dicha declaración y omitirse todo procedimiento (el deslinde previo), concurriendo las causa de nulidad previstas en los párrafos 1º.b y e) de la LPAC... Si el Ayuntamiento de Sagunto estimaba que, en efecto, la licencia otorgada por el Ayuntamiento de Puzol era nula de pleno derecho, en modo alguno tenía potestad para hacer dicha declaración, sino que lo procedente es que la hubiese impugnado en vía contencioso-administrativa, previo agotamiento de la vía administrativa; incluso, en el mejor de los casos, instar al propio Ayuntamiento que había concedido la licencia tachada de ilegal, a que procediese a la revisión de dicha licencia.*

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

TC y Ley por el Derecho a la Vivienda.: desestimación del recurso interpuesto por Parlamento de Cataluña.

El TC ha [desestimado](#) el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Parlamento de Cataluña contra la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en los términos que se exponen a continuación.

La impugnación de la mayoría de los apartados del **art. 2** de la Ley 12/2023 sobre fines comunes de la acción de los poderes públicos en materia de vivienda. La sentencia aprecia que buena parte de esos apartados guardan una íntima conexión con el ejercicio y disfrute del derecho a la propiedad privada de la vivienda (art. 33 CE) y con el

derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE), por lo que se incardinan en la competencia estatal del 149.1.1 y 140.1.13 CE.

La impugnación de los **apartados 2, 3 y 4 del art. 15 d**, que inciden en la regulación de las actuaciones de urbanización porque se encuentran amparados en el art. 149.1.13 CE.

La impugnación del **art. 17, apartados 1, 2 y 3**, de la Ley 12/2023, que regulan la figura de la “vivienda asequible incentivada”. *La sentencia considera que esta novedosa figura persigue, a través de diversas medidas de fomento, el incremento del parque de vivienda disponible a precios asequibles para paliar el déficit de oferta existente en el mercado de vivienda. Se trata de una medida de naturaleza y significación económica, cuyo impulso corresponde a las administraciones autonómicas* y constituye un ejercicio legítimo de la competencia estatal ex art. 149.1.13 CE.

Igualmente se reconoce que el **art. 18.1** de la Ley 12/2023, relativo a la declaración de las zonas de mercado residencial tensionado, está amparado en la competencia estatal prevista en el art. 149.1.1 CE.

La sentencia desestima el recurso en relación con el **art. 27.2**, que habilitaba a las Comunidades Autónomas a destinar las cantidades depositadas en los registros autonómicos en concepto de fianza de contratos de arrendamiento a la financiación de determinados fines relacionados con la política de vivienda, porque es una medida potestativa.

Finalmente, se desestima la impugnación promovida contra la **disposición transitoria segunda** de la Ley 12/2023. Su apartado 1 establece el porcentaje mínimo de vivienda social que debe alcanzarse en el plazo de veinte años. Este objetivo entra en juego si, en el plazo de un año, las Administraciones competentes no establecen sus propios marcos temporales y metas específicas. Es una directriz de ordenación del sector de la vivienda que se encuadra en el título competencial previsto en el art. 149.1.13 CE. En cuanto al apartado 2 de la disposición transitoria, que obliga a las Administraciones competentes a determinar las cantidades invertidas y el avance en la consecución de los objetivos del parque de vivienda destinado a políticas sociales, es una medida complementaria de la establecida en el art. 27 y en el apartado 1 de la disposición transitoria segunda debe encuadrarse, como aquellos, en el título competencial estatal previsto en el art. 149.1.13 CE.

Mayo, 2026

1. INSTITUCIONAL:

- **La Comisión Europea presenta un plan para simplificar y modernizar la legislación de la UE**

El 28 de abril de 2026, la Comisión Europea presentó una nueva agenda destinada a mejorar la calidad de la legislación de la Unión Europea y simplificar el marco regulatorio comunitario. La iniciativa busca que las normas europeas sean más claras, eficaces y fáciles de aplicar, tanto para los ciudadanos como para las empresas y las administraciones públicas.

El plan se articula en torno a cinco líneas de actuación:

- **Aplicación del principio de simplicidad desde la fase de diseño**, en las nuevas propuestas legislativas para que las normas sean más fáciles de entender, aplicar y hacer cumplir.
- **Refuerzo del marco para legislar mejor**, mediante una mayor transparencia, participación de las partes interesadas y mejora de los procesos regulatorios.
- **Limpieza profunda reglamentaria**, con una revisión de la legislación vigente para detectar incoherencias, solapamientos y disposiciones excesivamente complejas en doce ámbitos prioritarios.
- **Lucha contra la sobrerregulación o “gold-plating”**, apoyando a los Estados miembros en la identificación y reducción de requisitos nacionales que excedan lo previsto en la legislación europea.
- **Aplicación más rápida y eficaz de las normas europeas**, especialmente en ámbitos vinculados al mercado único y mediante la reducción de procedimientos de infracción pendientes.

La Comisión considera que unas normas más simples y coherentes pueden contribuir a reforzar la competitividad europea y facilitar el funcionamiento del

mercado único. Asimismo, pidió al Parlamento Europeo y al Consejo que apliquen estos principios de manera coherente durante el proceso legislativo.

[Más información texto de la Comunicación de la Comisión europea](#)

2. **JUSTICIA:**

- **El Consejo y el Parlamento Europeo acuerdan nuevas normas para proteger a adultos vulnerables en situaciones transfronterizas**

El Consejo de la Unión Europea y el Parlamento Europeo alcanzaron un acuerdo sobre nuevas normas destinadas a reforzar la protección de los adultos que necesiten apoyo o representación en situaciones transfronterizas dentro de la UE. La futura legislación busca garantizar la seguridad jurídica y el reconocimiento de los derechos de las personas vulnerables cuando se desplacen o tengan intereses en varios Estados miembros.

Las nuevas normas se aplicarán a adultos que no puedan tomar determinadas decisiones sin apoyo debido, por ejemplo, a enfermedades relacionadas con la edad, como el Alzheimer, u otras situaciones que requieran la intervención de familiares o representantes legales. El Reglamento abordará cuestiones vinculadas a la venta de bienes, la atención sanitaria o el traslado a otro país.

El texto adapta en gran medida la legislación europea a las normas internacionales establecidas en el Convenio de La Haya sobre Protección Internacional de los Adultos y tiene como objetivo proteger la autonomía y la capacidad de decisión de las personas vulnerables dentro de la Unión Europea. Según el ministro de Justicia y Orden Público de Chipre, Costas Fytiris, el acuerdo pretende garantizar que los adultos que necesiten protección puedan mantener su dignidad, autonomía y seguridad jurídica con independencia del lugar de la Unión Europea en el que se encuentren.

Entre los elementos centrales del acuerdo figura la clarificación de qué tribunal es competente en los asuntos transfronterizos relacionados con la protección de adultos. El Reglamento vincula la competencia a factores como la residencia habitual de la persona, su nacionalidad o la ubicación de sus bienes. Asimismo, permitirá que el adulto afectado elija el tribunal encargado de su caso cuando exista una conexión clara con el país correspondiente.

La nueva normativa también prevé el reconocimiento automático en toda la UE de las medidas de protección adoptadas en otro Estado miembro, salvo en circunstancias excepcionales, como los casos en los que la persona afectada no haya tenido una oportunidad real y efectiva de ser escuchada.

Otro de los aspectos destacados es la regulación del internamiento de adultos en un Estado miembro distinto de su lugar de residencia habitual. El Reglamento establece que las autoridades deberán respetar la voluntad, las preferencias y el interés de la persona afectada, aunque también permitirá a los Estados miembros oponerse al internamiento en su territorio en determinadas circunstancias.

La legislación introducirá además un nuevo Certificado Europeo de Apoyo y Representación, destinado a facilitar que los representantes legales puedan acreditar sus competencias y actuar en nombre de una persona vulnerable en otros países de la UE.

Una vez aprobada formalmente por ambas instituciones, la nueva legislación entrará en vigor veinte días después de su publicación en el Diario Oficial de la UE y comenzará a aplicarse progresivamente veinticuatro meses más tarde.

[Más información](#)

- **La Comisión Europea presenta una estrategia para luchar contra la pobreza y reforzar la inclusión social en la UE**

La Comisión Europea presentó el 6 de mayo un nuevo paquete de medidas sociales para prevenir y reducir la pobreza, reforzar la inclusión social y mejorar los derechos de las personas con discapacidad en la UE. El paquete incluye la primera Estrategia de la UE de Lucha contra la Pobreza, una propuesta de Recomendación del Consejo sobre la exclusión en materia de vivienda y nuevas medidas para reforzar la Garantía Infantil Europea y la Estrategia sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad hasta 2030.

La UE afronta importantes retos sociales, como el aumento del coste de la vida, la crisis de acceso a la vivienda, las dificultades de integración en un mercado laboral en transformación y la persistencia de la pobreza y la exclusión social. Según Bruselas, uno de cada cinco europeos está en riesgo de pobreza o exclusión social, mientras que los niños siguen siendo uno de los colectivos más vulnerables.

La Estrategia de la UE de Lucha contra la Pobreza pretende contribuir al objetivo de reducir en al menos 15 millones el número de personas en riesgo de pobreza o exclusión social para 2030 y avanzar hacia su erradicación en 2050. Se articula en torno a tres prioridades: promover empleos de calidad, garantizar el acceso a servicios esenciales y reforzar la coordinación de las políticas de lucha contra la pobreza.

Entre las medidas previstas figuran un posible instrumento jurídico para facilitar la integración de las personas excluidas del mercado laboral, iniciativas para apoyar a las personas mayores mediante pensiones adecuadas y una mayor cooperación con autoridades, empresas y organizaciones de la sociedad civil. La Comisión también anunció la creación de una coalición contra la pobreza y un diálogo estructurado con personas en situación de pobreza.

El paquete contempla además un refuerzo de la Garantía Infantil Europea, mediante la ampliación del acceso a servicios esenciales como la educación infantil, la asistencia sanitaria y las comidas escolares, así como medidas de apoyo a la salud mental, programas de mentoría y redes de protección social.

En materia de vivienda, la propuesta de Recomendación del Consejo busca impulsar soluciones preventivas y a largo plazo frente al sinhogarismo y las dificultades de acceso a una vivienda asequible. La Comisión destacó que los precios de la vivienda han aumentado un 60 % desde 2013 y defendió un enfoque centrado en las personas y en el desarrollo de vivienda social y asequible.

Asimismo, Bruselas anunció nuevas medidas para reforzar la inclusión de las personas con discapacidad, entre ellas el despliegue de la Tarjeta Europea de Discapacidad y la Tarjeta Europea de Estacionamiento, la creación de una Alianza para la Vida Independiente y nuevas inversiones en accesibilidad y tecnologías de apoyo.

La vicepresidenta ejecutiva Roxana Mînzatu destacó que se trata de la primera estrategia europea específicamente centrada en la lucha contra la pobreza, mientras que la comisaria Hadja Lahbib subrayó la importancia de garantizar la aplicación efectiva de los derechos de las personas con discapacidad en la vida cotidiana.

[Más información](#)

3. INTELIGENCIA ARTIFICIAL

- **La UE acuerda simplificar las normas de IA y reforzar determinadas medidas de protección**

La Comisión Europea informó del acuerdo político alcanzado entre el Parlamento Europeo y el Consejo de la UE sobre una propuesta destinada a simplificar determinados aspectos del Reglamento de Inteligencia Artificial (IA). La iniciativa forma parte del denominado Ómnibus Digital sobre IA, presentado por la Comisión en el marco de la agenda europea de simplificación normativa y competitividad.

Según la Comisión, las modificaciones buscan facilitar la aplicación de la Ley de IA para las empresas europeas, manteniendo al mismo tiempo las disposiciones relativas a la seguridad, los derechos fundamentales y la protección de los ciudadanos.

El acuerdo establece un nuevo calendario para la aplicación de las normas relativas a los sistemas de IA de alto riesgo. Las disposiciones aplicables a sistemas utilizados en ámbitos como la biometría, las infraestructuras críticas, la educación, el empleo, la migración, el asilo o el control fronterizo comenzarán a aplicarse a partir del 2 de diciembre de 2027. En el caso de sistemas integrados en productos como ascensores o juguetes, las normas entrarán en vigor el 2 de agosto de 2028.

El texto también incorpora nuevas disposiciones relativas a sistemas de IA destinados a generar contenido sexualmente explícito e íntimo no consentido o material de abuso sexual infantil generado artificialmente.

En relación con las empresas, el acuerdo prevé ajustes regulatorios y modificaciones en la gobernanza del sistema. Algunas exenciones inicialmente previstas para pequeñas y medianas empresas se extenderán también a empresas de mediana capitalización. Además, el texto precisa la relación entre el Reglamento de IA y otras normas sectoriales europeas, especialmente en ámbitos relacionados con la seguridad de productos y el Reglamento sobre máquinas.

Por otra parte, se reforzarán las competencias de supervisión de la Oficina Europea de IA en relación con determinados sistemas basados en modelos de IA de uso general y plataformas digitales de gran tamaño.

El Parlamento Europeo y el Consejo deberán adoptar ahora formalmente el acuerdo político antes de su publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea y su entrada en vigor definitiva.

[Más información](#)

4. **ECONOMÍA:**

- **El Parlamento Europeo aprueba nuevas normas para reforzar el control de las inversiones extranjeras**

El Parlamento Europeo aprobó nuevas normas de la UE destinadas a reforzar el control de las inversiones extranjeras en sectores considerados estratégicos para la seguridad y el orden público. El texto recibió el apoyo de los eurodiputados tras el acuerdo alcanzado previamente con los Estados miembros.

La nueva legislación establece un mecanismo obligatorio de control de inversiones extranjeras en ámbitos como la defensa, los semiconductores, la inteligencia artificial, las materias primas fundamentales y los servicios financieros. El objetivo es identificar posibles riesgos para la seguridad, manteniendo al mismo tiempo la apertura de la Unión Europea a la inversión extranjera.

Las normas también prevén una simplificación de los procedimientos nacionales de control y una mayor cooperación entre las autoridades nacionales y la Comisión Europea para facilitar respuestas coordinadas frente a riesgos transfronterizos. El reglamento se aplicará además a determinadas operaciones dentro de la UE cuando la entidad inversora esté controlada por personas físicas o entidades de terceros países.

El reglamento que está actualmente en vigor sobre control de inversiones extranjeras directas se aplica desde octubre de 2020. La Comisión Europea propuso su revisión en enero de 2024 tras evaluar su funcionamiento en un contexto marcado por las tensiones geopolíticas y la necesidad de reforzar la protección de activos estratégicos europeos.

El nuevo reglamento deberá ser aprobado formalmente por el Consejo antes de su entrada en vigor. Su aplicación comenzará dieciocho meses después de su adopción definitiva.

[Más información](#)

5. VIVIENDA:

• **La Comisión pone en marcha la Alianza Europea de la Vivienda**

El comisario europeo de Energía y Vivienda, Dan Jørgensen, invitó a los Estados miembros, regiones, ciudades y otras partes interesadas a participar en la primera Alianza Europea de la Vivienda, una nueva iniciativa destinada a reforzar la cooperación y el intercambio de buenas prácticas en materia de vivienda en toda la Unión Europea.

La iniciativa forma parte de la aplicación del Plan Europeo de Vivienda Asequible impulsado por la Comisión Europea para abordar la crisis de acceso a la vivienda que afecta a distintos países de la UE.

Según la Comisión, la Alianza servirá como plataforma de cooperación entre gobiernos nacionales, regionales y locales, instituciones europeas y representantes del sector, incluidos jóvenes, inquilinos y asociaciones de propietarios, con el objetivo de compartir experiencias y desarrollar respuestas comunes a los retos relacionados con la vivienda.

La Alianza Europea de la Vivienda se basará en los siguientes principios:

- Respetar el principio de subsidiariedad y aprovechar los beneficios de la gobernanza multinivel.
- Apertura y participación inclusiva basada en métodos de trabajo transparentes.
- Flexible, adaptable y centrado en la sustancia.
- Combinar la cooperación a nivel político y de expertos y conectar la política con las realidades sobre el terreno.

Paralelamente, la Comisión está desarrollando una Plataforma Paneuropea de Inversión en Vivienda destinada a mejorar la coordinación entre instrumentos de financiación europeos, nacionales y locales. Según Bruselas, la iniciativa no prevé nueva financiación europea, sino un uso más eficiente de los recursos existentes y una mayor movilización de inversiones mediante mecanismos de financiación combinada.

Dan Jørgensen señaló que la nueva Alianza busca crear una plataforma común para reforzar la cooperación europea frente a los desafíos actuales en materia de vivienda y facilitar el acceso a viviendas asequibles y sostenibles.

La Comisión Europea abrió además un proceso de registro para las entidades interesadas en participar en la Alianza Europea de la Vivienda.

[Más información](#)

6. **JURISPRUDENCIA:**

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 21 de mayo de 2026, en los asuntos acumulados C-684/24 (Across Fiduciaria y otros) y C-685/24 (Unione Fiduciaria y otros)**

Procedimiento prejudicial — Prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo — Directiva (UE) 2015/849 — Acceso a la información sobre la titularidad real de fideicomisos (trusts) e instrumentos jurídicos análogos — Concepto de instrumentos jurídicos con una estructura o funciones análogas a las de los fideicomisos — Mandatos fiduciarios celebrados por sociedades fiduciarias italianas — Concepto de interés legítimo — Protección de datos personales — Respeto de la vida privada — Seguridad jurídica — Tutela judicial efectiva.

Fallo del Tribunal:

- 1) El examen de la quinta cuestión prejudicial planteada en el asunto C-685/24 no ha puesto de manifiesto ningún elemento que pueda afectar a la validez del artículo 31, apartados 1, 2 y 10, de la [Directiva \(UE\) 2015/849](#), relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, en su versión modificada por la Directiva (UE) 2018/843.
- 2) El artículo 31, apartado 1, de la Directiva 2015/849, en su versión modificada por la Directiva 2018/843, debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una normativa nacional en virtud de la cual los mandatos fiduciarios celebrados por sociedades fiduciarias italianas (*mandato fiduciario*) se consideran comprendidos en el concepto de «otros tipos de instrumentos jurídicos» contemplado en dicha disposición.
- 3) El examen de la primera cuestión prejudicial planteada en el asunto C-684/24 no ha puesto de manifiesto ningún elemento que pueda afectar a la validez del artículo 31,

apartado 4, párrafo primero, letra c), de la Directiva 2015/849, en su versión modificada por la Directiva 2018/843.

- 4) El artículo 31, apartado 4, párrafo primero, letra c), de la Directiva 2015/849, en su versión modificada por la Directiva 2018/843, debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una normativa nacional que permita el acceso a la información sobre la titularidad real de los fideicomisos (trusts) o de instrumentos jurídicos análogos a particulares, incluidos aquellos que tengan un interés difuso, siempre que acrediten un interés jurídico relevante y diferenciado. Dicho acceso puede autorizarse cuando el conocimiento de la titularidad real sea necesario para garantizar o defender un interés relacionado con una situación protegida por la ley y los interesados aporten pruebas de una falta de correspondencia entre la titularidad real y la titularidad legal. Además, la normativa nacional puede exigir que ese interés jurídico sea directo, concreto y actual y, en el caso de las entidades que representen intereses difusos, que no coincida con el interés de los particulares pertenecientes a la categoría representada.
- 5) El artículo 31, apartado 7 bis, de la Directiva 2015/849, en su versión modificada por la Directiva 2018/843, interpretado a la luz del artículo 47 de la [Carta](#) de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una normativa nacional que confiera a un órgano administrativo no jurisdiccional la facultad de eximir de la obligación de autorizar el acceso a la información sobre la titularidad real de un fideicomiso (trust) o instrumento jurídico análogo. Sin embargo, dicha disposición sí se opone a una normativa nacional que no establezca que, cuando no se conceda esa exención, el titular real afectado pueda obtener una tutela jurídica provisional.

[Texto de la sentencia](#)

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 21 de mayo de 2026, en el asunto C-198/24 (*Mr Green*)**

Procedimiento prejudicial — Cooperación judicial en materia civil y mercantil — Reglamento (UE) n.º 655/2014 — Procedimiento relativo a la orden europea de retención de cuentas para simplificar el cobro transfronterizo de deudas en materia civil y mercantil — Requisitos para dictar la orden — Artículo 7, apartado 1 — Urgencia — Riesgo real de que, sin la adopción de la orden, la ejecución ulterior del crédito del

acreedor se vea impedida o resulte considerablemente más difícil — Circunstancias que pueden demostrar la existencia de dicho riesgo — Conducta previa del deudor — Obstáculos al cobro derivados de la normativa del Estado miembro en el que este está establecido.

Fallo del Tribunal:

El artículo 7, apartado 1, del [Reglamento \(UE\) n.º 655/2014](#), por el que se establece el procedimiento relativo a la orden europea de retención de cuentas para simplificar el cobro transfronterizo de deudas en materia civil y mercantil, debe interpretarse en el sentido de que un órgano jurisdiccional nacional que conoce de una solicitud de orden europea de retención puede tener en cuenta, para determinar si concurre la urgencia necesaria para adoptar dicha medida, tanto una conducta del deudor ocurrida varios años antes de la presentación de la solicitud como la existencia de una normativa en el Estado miembro en el que está establecido el deudor que pueda obstaculizar la ejecución del crédito reclamado.

[Texto de la sentencia](#)

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 13 de mayo de 2026, en el asunto C-286/25 (BRANDL)**

Procedimiento prejudicial — Responsabilidad de un Estado miembro por incumplimiento del Derecho de la Unión — Supresión ex lege de derechos de usufructo sobre bienes inmuebles contraria al artículo 63 TFUE y al artículo 17 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea — Restablecimiento de dichos derechos tras una sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea — Reparación del perjuicio sufrido — Normativa nacional que limita la compensación al valor de mercado de los bienes en el momento de la cancelación registral de los derechos de usufructo — Exigencia de reparación adecuada — Lucro cesante.

Fallo del tribunal:

El Derecho de la Unión debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa nacional que establece que la reparación del perjuicio sufrido por el titular de derechos de usufructo sobre bienes inmuebles, como consecuencia de una supresión ex lege de dichos derechos contraria al artículo 63 TFUE y al artículo

17 de la [Carta](#) de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, se limite a una compensación económica calculada exclusivamente sobre la base del valor de mercado que tenían los bienes en el momento en que los derechos de usufructo fueron cancelados en el Registro de la Propiedad.

[Texto de la sentencia](#)

Junio, 2026

1. INSTITUCIONAL:

- **Irlanda centrará su Presidencia del Consejo de la UE en la competitividad, los valores y la seguridad.**

Bajo el lema "**Ní neart go cur le chéile**" ("La fuerza está en la unidad"), Irlanda ejercerá la Presidencia del Consejo de la Unión Europea en 2026 con una agenda centrada en tres prioridades estratégicas: reforzar la competitividad europea, defender los valores fundamentales de la Unión y fortalecer la seguridad común.

El Gobierno irlandés ha señalado que su Presidencia estará orientada a la obtención de resultados en un contexto internacional marcado por la inestabilidad y los desafíos geopolíticos. En este escenario, considera prioritario impulsar la prosperidad económica, proteger los principios democráticos sobre los que se sustenta el proyecto europeo y reforzar la seguridad de los ciudadanos.

Entre las principales iniciativas figura el impulso a la competitividad y la productividad mediante la aplicación de la hoja de ruta "**One Europe, One Market**", acordada entre el Consejo, la Comisión y el Parlamento Europeo. Asimismo, Irlanda buscará avanzar en la negociación del próximo **Marco Financiero Plurianual (2028-2034)**, con el objetivo de dotar a la Unión de un presupuesto capaz de afrontar los retos futuros, manteniendo el apoyo a políticas como la Política Agrícola Común y la Política de Cohesión.

En el ámbito de los valores, la Presidencia reafirma su compromiso con los principios recogidos en el artículo 2 del Tratado de la Unión Europea, entre ellos el respeto a la dignidad humana, la democracia, el Estado de Derecho y los derechos humanos.

La seguridad constituirá el tercer eje de la Presidencia irlandesa. Irlanda impulsará la cooperación europea en materia de seguridad y defensa, al tiempo que

mantendrá el apoyo de la Unión a Ucrania y reforzará las relaciones con socios estratégicos, entre ellos el Reino Unido y Estados Unidos.

[Más información](#)

- **La Comisión Europea presenta el Paquete de Primavera del Semestre Europeo 2026 y destaca la necesidad de impulsar reformas e inversiones para reforzar la competitividad.**

La Comisión Europea ha adoptado el **Paquete de Primavera del Semestre Europeo 2026**, en el que evalúa la situación económica, social y presupuestaria de los Estados miembros y formula orientaciones para reforzar la competitividad, la resiliencia y la convergencia económica de la Unión Europea. Este conjunto de documentos constituye una de las principales herramientas de coordinación de las políticas económicas de la UE y servirá de base para las recomendaciones dirigidas a los Estados miembros.

La Comisión considera que la economía europea mantiene su capacidad de resistencia pese a la incertidumbre geopolítica y a las tensiones comerciales, aunque advierte de que persisten diferencias significativas entre los Estados miembros en materia de productividad, competitividad e inversión. En este contexto, el paquete, elaborado sobre la base de las previsiones económicas de primavera de 2026 y del nuevo marco de gobernanza económica, evalúa el cumplimiento de los planes fiscales y estructurales nacionales y la evolución de indicadores como el déficit, la deuda, el empleo y la competitividad.

Entre las prioridades identificadas figuran el aumento de la inversión en sectores estratégicos, el fortalecimiento de las capacidades industriales, el impulso de la innovación, la aceleración de la digitalización y el desarrollo de las competencias necesarias para responder a las transformaciones tecnológicas.

En el ámbito social, el paquete incorpora el **Informe Conjunto sobre el Empleo 2026**, que analiza la evolución de los mercados de trabajo y la aplicación del Pilar Europeo de Derechos Sociales. La Comisión destaca la necesidad de promover el empleo de calidad, reforzar la inclusión social y mejorar el acceso a la vivienda asequible, al tiempo que alerta sobre los desafíos derivados del envejecimiento demográfico, la escasez de mano de obra cualificada y la adaptación de las competencias a las nuevas necesidades del mercado laboral.

Asimismo, incluye los resultados del **Marco de Convergencia Social**, integrado en el sistema de gobernanza económica revisado, que permite identificar riesgos sociales y laborales y evaluar las medidas adoptadas por los Estados miembros.

En la edición de 2026 se ha realizado un análisis más detallado de varios países, entre ellos España.

Tras su presentación, el Eurogrupo y el Consejo de la Unión Europea examinarán las recomendaciones antes de su aprobación. Posteriormente, los Estados miembros deberán tenerlas en cuenta en la elaboración de sus políticas económicas, presupuestarias y de reforma, mientras que la Comisión continuará el diálogo con el Parlamento Europeo sobre las siguientes fases del ciclo anual del Semestre Europeo.

[Más información](#)

2. JUSTICIA:

- **La Comisión Europea publica el EU Justice Scoreboard 2026: una visión comparativa sobre la eficacia, calidad e independencia de los sistemas judiciales de la Unión Europea.**

La Comisión Europea ha publicado una nueva edición del **EU Justice Scoreboard 2026**, el cuadro de indicadores que analiza anualmente la evolución de los sistemas judiciales de los Estados miembros en tres ámbitos fundamentales: eficiencia, calidad e independencia de la justicia.

Desde su creación, el Scoreboard se ha consolidado como una herramienta de referencia para recopilar y comparar datos sobre el funcionamiento de los sistemas judiciales de la Unión Europea. Su objetivo no es establecer una clasificación entre los Estados miembros, sino ofrecer una visión objetiva que permita identificar tendencias, retos comunes y ámbitos de mejora, respetando las particularidades de cada ordenamiento jurídico nacional.

La Comisión subraya que unos sistemas judiciales eficaces e independientes son esenciales para garantizar el Estado de Derecho, asegurar la correcta aplicación del Derecho de la Unión, reforzar la confianza mutua entre los Estados miembros y favorecer un entorno estable para la inversión, la actividad económica y la protección de los derechos de ciudadanos y empresas. El informe complementa al **Informe anual sobre el Estado de Derecho (Rule of Law Report)**, aportando una perspectiva comparativa centrada en el funcionamiento práctico de los sistemas judiciales.

La edición de 2026 analiza indicadores relativos a la duración de los procedimientos, la gestión de los asuntos pendientes, la capacidad de respuesta de los tribunales, los recursos humanos y financieros disponibles y las medidas destinadas a mejorar la calidad de la justicia.

Entre las principales prioridades destaca la digitalización de la justicia como instrumento para mejorar la eficiencia, la accesibilidad y la transparencia. La Comisión considera fundamentales el uso de herramientas digitales, la presentación electrónica de documentos, el acceso remoto a los procedimientos y la interoperabilidad entre los sistemas nacionales para modernizar la administración de justicia y responder a las nuevas necesidades de ciudadanos y operadores jurídicos.

El informe también pone el foco en la independencia judicial, analizando tanto las garantías institucionales como la percepción de independencia por parte de ciudadanos y empresas, y recuerda el papel esencial que desempeñan los tribunales nacionales en la aplicación uniforme del Derecho de la Unión y en el funcionamiento del espacio europeo de justicia.

Desde la perspectiva de la seguridad jurídica preventiva, el Scoreboard reviste especial interés para las instituciones encargadas de garantizar la confianza en las relaciones jurídicas y económicas. En este contexto, la Comisión destaca la importancia de contar con registros modernos, interoperables y conectados con las iniciativas europeas de cooperación jurídica, capaces de reforzar la seguridad del tráfico jurídico, reducir riesgos y facilitar las relaciones transfronterizas.

[Texto de la Comunicación de la Comisión europea](#)

3. TECNOLOGÍA:

- **La Comisión Europea presenta un paquete de medidas para reforzar la soberanía tecnológica y la autonomía digital de la Unión Europea.**

La Comisión Europea ha presentado el **Paquete Europeo de Soberanía Tecnológica**, una iniciativa destinada a reforzar la competitividad, la seguridad económica y la autonomía digital de la Unión Europea mediante propuestas centradas en cuatro ámbitos estratégicos: los semiconductores, la inteligencia artificial, las infraestructuras de computación en la nube y el software de código abierto.

El paquete responde a la elevada dependencia europea de proveedores externos en tecnologías críticas y al creciente desarrollo de la inteligencia artificial, con el objetivo de fortalecer la capacidad de la Unión para desarrollar y proteger tecnologías estratégicas.

Entre las principales iniciativas destaca el **Chips Act 2.0**, que da continuidad al Reglamento Europeo de Chips de 2023 y pretende reforzar la capacidad industrial

europea en el ámbito de los semiconductores avanzados mediante nuevas inversiones, el impulso al ecosistema de diseño de chips y el fortalecimiento de la cadena de suministro. La Comisión estima que los componentes destinados a aplicaciones de inteligencia artificial podrían representar más del 70 % del mercado mundial de semiconductores en 2030.

El paquete incluye además el proyecto de **Ley de Desarrollo de la Nube y la Inteligencia Artificial (Cloud and AI Development Act)**, que prevé triplicar la capacidad de los centros de datos europeos en los próximos cinco a siete años y establecer un marco común para evaluar la soberanía y seguridad de los servicios de nube e inteligencia artificial utilizados por las administraciones públicas.

Asimismo, incorpora una **Estrategia Europea de Código Abierto**, orientada a impulsar el desarrollo y la adopción de soluciones abiertas, y una **Hoja de Ruta para la Digitalización y la Inteligencia Artificial en el sector energético**, destinada a mejorar la eficiencia de las redes y favorecer el despliegue de infraestructuras digitales sostenibles.

Estas iniciativas complementan otras actuaciones europeas, como el Plan de Acción para una Europa líder en inteligencia artificial, la Brújula para la Competitividad y la Estrategia Europea de Seguridad Económica. Las propuestas iniciarán ahora su tramitación en el Parlamento Europeo y en el Consejo de la Unión Europea y, de ser aprobadas, constituirán uno de los principales marcos regulatorios e inversores para el desarrollo tecnológico europeo durante la próxima década.

[Más información](#)

- **Informe sobre el estado de la Década Digital 2026: avances en la transformación digital de la UE, pero mayores inversiones para cumplir los objetivos de 2030.**

La Comisión Europea ha publicado el cuarto **Informe sobre el estado de la Década Digital**, en el que evalúa los avances de la Unión Europea hacia los objetivos de transformación digital fijados para 2030. Aunque el documento constata progresos en ámbitos como las infraestructuras digitales, la adopción de tecnologías avanzadas y la digitalización de los servicios públicos, advierte de que el ritmo actual sigue siendo insuficiente para alcanzar varias de las metas previstas.

Entre los principales avances destaca la cobertura básica de redes 5G, que alcanza ya al 96,8 % de los hogares europeos, así como el incremento del uso de

tecnologías digitales por parte de las empresas. El 46,7 % utiliza servicios de computación en la nube, el 39,9 % recurre al análisis de datos y cerca del 20 % emplea soluciones de inteligencia artificial, cuya adopción creció cerca de un 48 % durante 2025.

No obstante, la Comisión alerta de importantes desafíos. La Unión Europea mantiene una cuota de apenas el 9 % del mercado mundial de semiconductores, muy por debajo del objetivo del 20 % fijado para 2030, y persisten déficits en computación avanzada, ciberseguridad y disponibilidad de especialistas en tecnologías de la información y la comunicación. También subraya que muchas pequeñas y medianas empresas continúan encontrando dificultades para incorporar tecnologías digitales avanzadas.

El informe destaca igualmente el impacto positivo de las inversiones financiadas a través de **NextGenerationEU**, al tiempo que insiste en la necesidad de mantener el esfuerzo inversor una vez finalicen estos recursos. En este sentido, la Comisión considera prioritario reforzar la cooperación entre los Estados miembros y garantizar la continuidad de la financiación para acelerar la transformación digital.

Coincidiendo con la publicación del informe, la Comisión ha difundido un Eurobarómetro especial que refleja un amplio respaldo ciudadano a las políticas digitales europeas. El 79 % de los europeos considera que la política digital debe figurar entre las prioridades de la Unión, mientras que ocho de cada diez apoyan una regulación adecuada de la inteligencia artificial y reclaman una mayor protección frente a riesgos como la desinformación, la vulneración de la privacidad o la seguridad de los menores en internet.

La Comisión revisará en 2027 los objetivos y mecanismos del Programa Estratégico de la Década Digital para adaptarlos a la evolución tecnológica y a las nuevas prioridades de la Unión.

[Más información](#)

4. **ECONOMÍA:**

- **El Parlamento Europeo respalda el avance del euro digital con garantías en materia de soberanía, privacidad y estabilidad financiera**

El Parlamento Europeo ha adoptado su posición negociadora sobre la propuesta de Reglamento relativo al **euro digital**, un proyecto impulsado por la Comisión Europea y el Banco Central Europeo (BCE) para crear una versión digital de la moneda única que complemente el efectivo y refuerce la autonomía estratégica

de la Unión en el ámbito de los pagos electrónicos. El mandato aprobado por la Comisión de Asuntos Económicos y Monetarios (ECON) subraya que el futuro euro digital deberá garantizar la soberanía monetaria europea, proteger la privacidad de los usuarios y preservar la estabilidad del sistema financiero.

La iniciativa responde al creciente uso de los pagos digitales y a la dependencia de infraestructuras y proveedores tecnológicos no europeos. Según el Parlamento, el euro digital ofrecería una alternativa pública a las soluciones privadas actualmente dominantes, reforzando la resiliencia y la autonomía del sistema europeo de pagos.

Uno de los principales aspectos de la posición parlamentaria es la protección de la privacidad. Los eurodiputados defienden un elevado nivel de confidencialidad para las transacciones, especialmente en los pagos realizados sin conexión a internet, manteniendo al mismo tiempo el cumplimiento de la normativa europea sobre prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

El Parlamento insiste además en que el euro digital no debe sustituir al efectivo, sino coexistir con los billetes y monedas en euros como una opción adicional de pago. Asimismo, defiende que la nueva moneda digital sea accesible para todos los ciudadanos y empresas de la Unión, favoreciendo la inclusión financiera, la interoperabilidad entre los Estados miembros y unos pagos seguros y eficientes en toda la zona euro.

Tras la aprobación de su mandato negociador, el Parlamento iniciará las negociaciones con el Consejo de la Unión Europea para acordar el texto definitivo del Reglamento. Una vez concluido el proceso legislativo, corresponderá al Banco Central Europeo decidir sobre la eventual emisión del euro digital y continuar con las fases de desarrollo técnico y pruebas piloto.

[Más información](#)

5. **JURISPRUDENCIA:**

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Octava) de 25 de junio de 2026, en el asunto C-14/25 (Thüringer Aufbaubank):**

Procedimiento prejudicial — Cooperación judicial en materia civil — Reglamento (CE) n.º 805/2004 — Título ejecutivo europeo para créditos no impugnados — Artículo 25 — Documentos públicos con fuerza ejecutiva — Documento certificado como título ejecutivo europeo — Procedimiento de ejecución — Artículo 21, apartado 2 — Prohibición de revisión en cuanto al fondo en el Estado miembro de ejecución de la certificación — Documento notarial formalizado antes

de la entrada en vigor de este Reglamento — Inobservancia del ámbito de aplicación ratione temporis de dicho Reglamento por parte de las autoridades competentes del Estado miembro de origen.

Fallo del Tribunal:

"El artículo 21, apartado 2, del Reglamento (CE) n.º 805/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, por el que se establece un título ejecutivo europeo para créditos no impugnados, en relación con el artículo 25 de este, debe interpretarse en el sentido de que se opone a la revisión en cuanto al fondo, en el Estado miembro de ejecución, de la certificación como título ejecutivo europeo de un documento público con fuerza ejecutiva efectuada por la autoridad competente del Estado miembro de origen, aun cuando dicho documento no se hubiese formalizado ni registrado con posterioridad a la fecha de entrada en vigor del referido Reglamento, contrariamente a lo dispuesto en su artículo 26."

[Texto de la sentencia](#)

• **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Séptima) de 11 de junio de 2026, en el asunto C-292/25 (shopping24):**

Procedimiento prejudicial — Cooperación judicial en materia civil — Procedimientos de insolvencia — Reglamento (UE) 2015/848 — Artículo 3, apartado 1 — Competencia internacional — Artículo 6, apartado 1 — Acciones que se deriven directamente del procedimiento de insolvencia y guarden una estrecha vinculación con este — Competencia exclusiva de los órganos jurisdiccionales del Estado miembro en cuyo territorio se haya abierto un procedimiento de insolvencia.

Fallo del Tribunal:

"El artículo 6, apartado 1, del Reglamento (UE) 2015/848 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, sobre procedimientos de insolvencia, debe interpretarse en el sentido de que los órganos jurisdiccionales del Estado miembro de apertura del procedimiento de insolvencia disponen de competencia exclusiva para conocer de una acción sobre constatación de la existencia de un crédito a efectos de la presentación de este en dicho procedimiento, aun cuando, en la fecha de apertura del mencionado procedimiento, ya se hallara pendiente ante los órganos jurisdiccionales de otro Estado miembro una acción relativa a la misma pretensión."

[Texto de la sentencia](#)

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Sexta) de 11 de junio de 2026, en el asunto C-65/25 (IFIS NPL Investing):**

Procedimiento prejudicial — Prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo — Directiva (UE) 2015/849 — Requisitos comunes relativos a los administradores de créditos y a los compradores de créditos — Directiva (UE) 2021/2167 — Artículo 10 — Contrato de cesión en bloque de créditos dudosos — Normativa nacional que no establece la forma escrita para ese tipo de contrato ni la sujeción del cesionario a supervisión prudencial.

Fallo del Tribunal:

"La Directiva (UE) 2021/2167 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2021, sobre los administradores de créditos y los compradores de créditos y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE, en particular su artículo 10, y la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, y por la que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, y se derogan la Directiva 2005/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y la Directiva 2006/70/CE de la Comisión, deben interpretarse en el sentido de que no se aplican a una normativa nacional en materia de cesiones en bloque de créditos dudosos con arreglo a la cual, respecto del período anterior a la expiración del plazo de transposición de la Directiva 2021/2167, tales contratos no tenían que formalizarse por escrito y las personas físicas o jurídicas cuya actividad consistía en realizar tales cesiones de créditos no estaban sujetas a la supervisión prudencial de la autoridad nacional competente en materia de lucha contra el blanqueo de capitales."

[Texto de la sentencia](#)

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Octava) de 18 de junio de 2026, en el asunto C-346/25 (Fibo Markets):**

Procedimiento prejudicial — Espacio de libertad, seguridad y justicia — Cooperación judicial en materia civil — Conflictos de leyes — Reglamento (CE) n.º 593/2008 (Roma I) — Ley aplicable — Contratos de consumo — Excepciones — Contratos financieros por diferencias (CFD) — Derechos y obligaciones que constituyan un instrumento financiero — Proceso de fijación de precios de los CFD — Diferencia entre la horquilla

de tipos de cambio aceptada en la orden dada por el consumidor y el de la operación ejecutada.

Fallo del Tribunal:

"El artículo 6, apartado 4, letra d), del [Reglamento \(CE\) n.º 593/2008](#) del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I), debe interpretarse en el sentido de que, en el supuesto de un contrato financiero por diferencias celebrado entre un profesional y un consumidor, están comprendidos en la expresión «derechos y obligaciones que constituyan un instrumento financiero», a efectos de dicha disposición, los derechos y obligaciones relativos a las condiciones financieras en las que se ejecuta la orden del consumidor y, más concretamente, a la determinación del diferencial entre las cotizaciones de referencia que sirven para calcular la ganancia o la pérdida resultante de ese contrato financiero por diferencias, pero no las estipulaciones del contrato marco celebrado entre el consumidor y el profesional que permiten a este último no ejecutar tal orden o ejecutarla en condiciones diferentes de las inicialmente definidas por el consumidor."

[Texto de la sentencia](#)