

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. 152 (3^a Época) • AGOSTO 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

LA CONFIGURACIÓN REGISTRAL DEL SUBSUELO: ACTUALIDAD Y NUEVOS RETOS ANTE LOS PROGRESOS TÉCNICOS Y CONSTRUCTIVOS, por Santiago Molina Illescas, Director del Centro de Estudios Registrales

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

IV. NORMAS

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

B.O.E

Presidencia del Gobierno

Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes

Ministerio de Hacienda

Banco de España

Tribunal Constitucional

Otros Entes

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

Publicadas en el B.O.E

Propiedad

Mercantil

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

Mercantil. *(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)*

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

IX. ENLACES DE INTERÉS

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

Ley 5/2026, de 7 de julio, de reconocimiento del concebido en la aplicación de las medidas de apoyo a la familia en la Comunidad de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/29/pdfs/BOE-A-2026-18283.pdf>

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

LA CONFIGURACIÓN REGISTRAL DEL SUBSUELO: ACTUALIDAD Y NUEVOS RETOS ANTE LOS PROGRESOS TÉCNICOS Y CONSTRUCTIVOS.

por Santiago Molina Illescas
Director del Centro de Estudios Registrales



MOLINA ILLESCAS, Santiago.- La configuración registral del subsuelo.pdf

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

CASOS PRÁCTICOS DEL SEMINARIO DE DERECHO REGISTRAL DEL DECANATO DE MADRID. Julio 2026

- 1.- TANTEO, RETRACTO, ADQUISICIÓN PREFERENTE. 1-7-2026
- 2.- DIVISIÓN HORINZONTAL, USO DE SUELO. 1-7-2026
- 3.- VINCULACIÓN OB REM. 1-7-2026
- 4.- CONDICIÓN SUSPENSIVA, PAGO DE PRECIO. 15-7-2026
- 5.- DONACIÓN, CONDICIÓN, PERMUTA. 15-7-2026
- 6.- DOMICLIO NOTIFICACIONES EJECUCIÓN HIPOTECA. 15-7-2026



Casos Prácticos Seminario Madrid 07-2026.pdf

IV. NORMAS

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

NOVEDADES LEGISLATIVAS – AGOSTO 2026

CANARIAS

Ley 7/2026, de 31 de julio, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas.

EL BOC del 14 de agosto publica la Ley 7/2026, de 31 de julio, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas, que entró en vigor al día siguiente. Esta ley se tramitó después de la promulgación y convalidación parlamentaria del Decreto ley 3/2025, de 21 de abril, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas

Sus disposiciones finales modifican distintas normas entre las que destacan:

Modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (DF 1ª)

Modificación del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (DF 2ª)

Complementariamente, y entre otras, se procede asimismo a la modificación puntual de:

Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, con especial atención al régimen de adjudicación, sobre la base de los principios de justicia, equidad y solidaridad, y las denominadas entidades sociales proveedoras de viviendas, como instrumentos de adquisición y gestión de viviendas destinadas al alquiler social y asequible.

Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas, con el objeto de delimitar el objeto y fin de la denominada vivienda vacacional, lo que permite su más nítido deslinde respecto de la vivienda no turística (disposición final undécima).

CATALUÑA

Ley 13/2026, de 3 de agosto, de modificación del Código civil de Cataluña en materia de apoyos al ejercicio de la capacidad jurídica de las personas

La Ley 13/2026, entrará en vigor a los 6 meses de su publicación (DOGC del 4 de agosto de 2026).

Ley 8/2026, de 2 de julio, de la erradicación del amianto.

El BOE del publica la Ley 8/2026, de 2 de julio, de erradicación del amianto.
Entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el DOGC el 3 de julio de 2026.

EXTREMADURA

DECRETO-LEY 4/2026, de 28 de julio, de actuaciones urgentes en materia de urbanismo para la agilización de la aprobación del planeamiento y su ejecución para el impulso a la promoción de vivienda

El 5 de agosto entró en vigor el Decreto-Ley 4/2026 de actuaciones urgentes en materia de urbanismo.

El artículo 2 contiene la modificación de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

CCAA VALENCIANA

DECRETO 116/2026, de 31 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana.

El presente Reglamento entra en vigor a los 30 días desde la publicación en el DOGV del 3 de agosto.



Novedades legislativas - agosto 2026.pdf

B.O.E

Presidencia del Gobierno

Situación de interés para la seguridad nacional

Real Decreto 681/2026, de 25 de agosto, por el que se declara la situación de interés para la seguridad nacional en la ciudad de Ceuta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/26/pdfs/BOE-A-2026-18149.pdf>

Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes

Situaciones

Resolución de 23 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Donostia/San Sebastián don Enrique Miguel María García-Jalón de la Lama.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/04/pdfs/BOE-A-2026-16935.pdf>

Resolución de 28 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de la notaria de Madrid doña María del Pilar de Prada Solaesa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17385.pdf>

Ministerio de Hacienda

Números de identificación fiscal

Resolución de 28 de julio 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/2026/08/03/pdfs/BOE-A-2026-16900.pdf>

Banco de España

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 3 de agosto 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/2026/08/04/pdfs/BOE-A-2026-16997.pdf>

Resolución de 3 de agosto 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/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17569.pdf>

Resolución de 19 de agosto 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/2026/08/20/pdfs/BOE-A-2026-17994.pdf>

Tribunal Constitucional

Sentencias

Pleno. Sentencia 51/2026, de 8 de julio de 2026. Recurso de amparo 27-2021. Promovido por el grupo parlamentario Más Madrid en la Asamblea de Madrid, y por sus veinte diputados integrantes, respecto de los acuerdos y resoluciones de la mesa, junta de portavoces y presidente de la Cámara en relación con la tramitación, por el procedimiento de lectura única, de un proyecto de ley de reforma de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas: STC 22/2026 [propuesta fundada en una inadecuada interpretación de la legalidad parlamentaria que privó a los diputados de su derecho de enmienda (SSTC 27/2000 y 139/2017)]. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/03/pdfs/BOE-A-2026-16926.pdf>

Pleno. Sentencia 52/2026, de 8 de julio de 2026. Recurso de amparo 6508-2022. Promovido por don Gabriel de la Mora González en relación con las sentencias de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo, la Audiencia Provincial de Salamanca y un juzgado de lo penal de su capital que le condenaron por un delito de calumnia con publicidad. Supuesta vulneración de las libertades de expresión e información: informaciones lesivas del derecho al honor de sendos policías difundidas a través de la red social Facebook sin la previa utilización de ninguna fuente de verificación. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/03/pdfs/BOE-A-2026-16927.pdf>

Pleno. Sentencia 53/2026, de 8 de julio de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 1278-2024. Interpuesto por el Gobierno de la Generalitat 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 ya enjuiciados en las SSTC 79/2024, de 21 de mayo; 26/2025, de 29 de enero; 190/2025, de 16 de diciembre; 17/2026, de 24 de febrero, y 41/2026, de 26 de mayo; constitucionalidad de los preceptos legales relativos a la actividad planificadora del Estado en materia de subvenciones de vivienda. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/03/pdfs/BOE-A-2026-16928.pdf>

Pleno. Sentencia 54/2026, de 8 de julio de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 6552-2024. Interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha contra la Ley Orgánica 1/2024, de 10 de junio, de amnistía para la normalización institucional, política y social en Cataluña. Principios de igualdad, seguridad jurídica, jerarquía normativa y separación de poderes, solidaridad e igualdad territorial y autonomía financiera; derecho a la tutela judicial efectiva y reserva de jurisdicción: pérdida parcial de objeto del proceso (STC 137/2025); constitucionalidad de la medida. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/03/pdfs/BOE-A-2026-16929.pdf>

Pleno. Sentencia 55/2026, de 8 de julio de 2026. Cuestión de inconstitucionalidad 9849-2024. Planteada por un juzgado de lo contencioso-administrativo de Mérida (Badajoz) en relación con el artículo 3 del Decreto-ley 2/2018, de 11 de diciembre, de medidas urgentes para el restablecimiento de los derechos del personal al servicio de la administración de la Junta de Extremadura en las situaciones de incapacidad temporal, y por el que se extienden las mejoras voluntarias de la acción protectora de la Seguridad Social a las situaciones de maternidad, paternidad, riesgo durante el embarazo y riesgo durante la lactancia. Prohibición de discriminación por razón de sexo y de nacimiento: inadmisión de la cuestión de inconstitucionalidad por inadecuada formulación del juicio de aplicabilidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/03/pdfs/BOE-A-2026-16930.pdf>

Otros Entes

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

Medio ambiente

Ley de Cantabria 9/2026, de 23 de julio, de Control Ambiental.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17287.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

Presupuestos

Ley 2/2026, de 3 de agosto, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para el año 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/17/pdfs/BOE-A-2026-17839.pdf>

COMUNIDAD DE MADRID

Caza y pesca

Ley 4/2026, de 2 de julio, de Caza y Pesca de la Comunidad de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/29/pdfs/BOE-A-2026-18282.pdf>

Familia

Ley 5/2026, de 7 de julio, de reconocimiento del concebido en la aplicación de las medidas de apoyo a la familia en la Comunidad de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/29/pdfs/BOE-A-2026-18283.pdf>

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

Publicadas en el B.O.E

Propiedad

Resolución de 5 de mayo 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 Almoradí, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17133.pdf>

Resolución de 6 de mayo 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 Roses n.º 1, denegando la inscripción de una escritura de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17134.pdf>

Resolución de 6 de mayo 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 Majadahonda n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ratificación y elevación a público de documento privado de disolución y liquidación de comunidad ganancial y capitulaciones matrimoniales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17135.pdf>

Resolución de 6 de mayo 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 17, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17136.pdf>

Resolución de 6 de mayo 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 inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por advertir deudas de correspondencia entre la base gráfica aportada y la finca a la que se refiere, habiendo concurrido la oposición de propietarios colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17137.pdf>

Resolución de 6 de mayo 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 deniega la presentación del depósito de información de arrendamiento de corta duración.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17138.pdf>

Resolución de 6 de mayo 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 Madrid n.º 9, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17139.pdf>

Resolución de 6 de mayo 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 3, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por concurrir la oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17140.pdf>

Resolución de 6 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra nota de calificación del registrador de la propiedad de Orihuela n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos en el marco del mecanismo alternativo de solución de conflictos relativos a la adquisición de una finca por usucapión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17141.pdf>

Resolución de 7 de mayo 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 Sevilla n.º 16, que denegaba la inscripción de un auto homologando una transacción judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17142.pdf>

Resolución de 7 de mayo 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 El Puerto de Santa María n.º 1, respecto de una escritura de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17143.pdf>

Resolución de 7 de mayo 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 Pónteareas a cancelar una condición resolutoria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17144.pdf>

Resolución de 7 de mayo 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 Madrid n.º 4 a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, finca completa, no turístico, solicitado para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17145.pdf>

Resolución de 7 de mayo 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 Vielha, por la que se suspende la inscripción del testimonio de una sentencia firme.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17146.pdf>

Resolución de 11 de mayo 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 Salamanca n.º 3, por la que se acuerda no practicar la anotación preventiva de embargo solicitada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17147.pdf>

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17148.pdf>

Resolución de 11 de mayo 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 Fernando n.º 1, por la que se deniega la tramitación de una solicitud de conciliación ante el registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17149.pdf>

Resolución de 11 de mayo 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 Madrid n.º 40, por la que se suspende la constancia de la subsistencia de unas anotaciones preventivas de crédito refaccionario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17150.pdf>

Resolución de 12 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad de Vila-seca, por la que se suspende la inscripción de una escritura de crédito hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17151.pdf>

Resolución de 12 de mayo 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 1, por la que se suspende la inscripción de testimonio de sentencia para el reconocimiento de la cesión del uso de un local de negocio en virtud de un contrato de arrendamiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17152.pdf>

Resolución de 12 de mayo 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 Montefrío, por la que se deniega la inmatriculación de dos fincas por oposición de una Administración Pública que alega invasión de dominio público.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17153.pdf>

Resolución de 12 de mayo 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 Eivissa n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17154.pdf>

Resolución de 12 de mayo 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 la propiedad de La Bañeza, por la que se rechaza la solicitud realizada en instancia de practicar la cancelación de anotaciones de embargo y de inscripción del dominio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17155.pdf>

Resolución de 28 de abril 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 Mancha Real a inscribir un testimonio de sentencia dictada en juicio ordinario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17244.pdf>

Resolución de 28 de abril 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 Madrid n.º 25, por la que se deniega la inscripción de un derecho de uso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17245.pdf>

Resolución de 28 de abril 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 La Carolina, por la que se deniega la rectificación de determinadas inscripciones por error de concepto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17251.pdf>

Resolución de 29 de abril 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 Mieres del Camino a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de un propietario colindante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17252.pdf>

Resolución de 29 de abril 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 Sevilla n.º 14 a inscribir la atribución de uso de una vivienda en convenio

regulador de los efectos de un divorcio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17253.pdf>

Resolución de 29 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad interino de Mijas n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17255.pdf>

Resolución de 29 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de suspensión de la registradora de la propiedad de Zafra a inscribir la representación gráfica georreferenciada catastral de una finca por encubrir una operación de modificación de entidad hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17256.pdf>

Resolución de 4 de mayo 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 Villanueva de la Serena, por la que se suspende la inscripción de un auto de homologación de transacción judicial y mandamiento de cancelación de cargas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17258.pdf>

Resolución de 5 de mayo 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 Denia n.º 2, por la que se deniega la presentación al Libro Diario de una solicitud de asignación de un número de registro de alquiler de corta duración no turístico por constar ya asignado un número de registro de alquiler de corta duración de la misma categoría.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17259.pdf>

Resolución de 5 de mayo 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 Calafell, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17260.pdf>

Resolución de 5 de mayo 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 Tegui, por la que se deniega el asiento de presentación de un escrito.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17261.pdf>

Resolución de 5 de mayo 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 Valencia de Don Juan, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17262.pdf>

Resolución de 27 de abril 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 Ocaña, por la que extendió nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17333.pdf>

Resolución de 27 de abril 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 Valencia n.º 16 a inscribir una escritura de ejercicio de derecho de opción de compra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17334.pdf>

Resolución de 27 de abril 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 Madrid n.º 27, por la que se suspende la inscripción de una concesión administrativa para la adecuación y explotación de aparcamiento subterráneo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17336.pdf>

Resolución de 29 de abril 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 Sant Cugat del Vallès n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por haber concurrido la oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17338.pdf>

Resolución de 29 de abril 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 suspende la inscripción de una escritura de compraventa por constar presentada, con posterioridad a dicha escritura, mandamiento de anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por Juzgado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17339.pdf>

Resolución de 29 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra un asiento de inscripción practicado por el registrador de la propiedad de Lugo n.º 1.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17340.pdf>

Resolución de 30 de abril 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 Sevilla n.º 17, denegando el depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración asociado a una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17341.pdf>

Resolución de 30 de abril 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 Cartagena n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración, turístico, solicitado por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17342.pdf>

Resolución de 30 de abril 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 accidental de El Campello, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración, turístico, solicitado para una finca registral por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17343.pdf>

Resolución de 30 de abril 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 accidental de El Campello, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración, turístico, solicitado para una finca registral por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17344.pdf>

Resolución de 30 de abril 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 Cádiz n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas por existir anotada, con posterioridad al gravamen que motiva la ejecución, una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por la Dependencia Regional de Recaudación de Cádiz de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17345.pdf>

Resolución de 30 de abril 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 Cádiz n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una certificación de adjudicación por existir anotada, con posterioridad al gravamen que motiva la ejecución, una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por la Dependencia Regional de Recaudación de Cádiz de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17346.pdf>

Resolución de 30 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la notificación de revocación del número de registro de alquiler registral para alquileres de corta duración, de uso turístico, solicitado en su día para una finca realizada por el registrador de la propiedad interino de Mijas n.º 2.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17347.pdf>

Resolución de 13 de mayo 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 Llanes a inscribir una escritura de segregación y posterior agrupación, por concurrir la oposición de un titular colindante y de la Administración titular del dominio público, en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17348.pdf>

Resolución de 13 de mayo 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 Madrid n.º 54 a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17349.pdf>

Resolución de 13 de mayo 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 Cangas de Onís, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica alternativa de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de la Administración, quien alega invasión de una franja de terreno que tiene carácter demanial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17350.pdf>

Resolución de 13 de mayo 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 Lueca a tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria por advertir dudas de identidad entre la finca y la representación gráfica georreferenciada cuya inscripción se solicita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17351.pdf>

Resolución de 13 de mayo 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 Manresa n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17352.pdf>

Resolución de 14 de mayo 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 Villarcayo a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia y liquidación de gananciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17353.pdf>

Resolución de 14 de mayo 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 Marbella n.º 3, de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración solicitado para una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17354.pdf>

Resolución de 14 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Durango a inscribir un auto homologando una transacción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17355.pdf>

Resolución de 18 de mayo 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 Amorebieta-Etxano, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio por prescripción adquisitiva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17356.pdf>

Resolución de 18 de mayo 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 Madrid n.º 35, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de arrendamiento de vivienda, tras inscribir la adjudicación derivada de la ejecución de una hipoteca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17357.pdf>

Resolución de 18 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por el registrador de la propiedad de Icod de los Vinos, por la que se suspende la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17358.pdf>

Resolución de 4 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la decisión del registrador de la propiedad de Badajoz n.º 3, de no practicar una anotación de concurso voluntario y una inscripción de apertura de la fase de liquidación y aprobación del plan de liquidación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17467.pdf>

Resolución de 13 de mayo 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 Montblanc, por la que deniega hacer constar en una certificación determinados extremos reclamados por el solicitante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17468.pdf>

Resolución de 13 de mayo 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 practicó una anotación preventiva de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17469.pdf>

Resolución de 13 de mayo 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 Santiago de Compostela n.º 1, por la que se suspende la cancelación de un crédito hipotecario en virtud de instancia privada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17470.pdf>

Resolución de 13 de mayo 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 Molina de Segura n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una segregación, por la intersección de la georreferenciación aportada, con otra finca colindante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17471.pdf>

Resolución de 13 de mayo 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 La Unión n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico solicitado para una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17472.pdf>

Resolución de 13 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad de Jijona, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17473.pdf>

Resolución de 13 de mayo 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 Rozas de Madrid n.º 1, de negativa a expedir una certificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17474.pdf>

Resolución de 14 de mayo 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 Pontevedra n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17475.pdf>

Resolución de 14 de mayo 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 Talavera de la Reina n.º 2, respecto de una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, para una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17476.pdf>

Resolución de 14 de mayo 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 Marbella n.º 3, suspendiendo la asignación del número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, solicitado para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17477.pdf>

Resolución de 14 de mayo 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 Arteixo, 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 alteración de la realidad física amparada por el folio registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17478.pdf>

Resolución de 14 de mayo 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 Armilla, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17479.pdf>

Resolución de 14 de mayo 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 la propiedad de Málaga n.º 10, por la que se suspende la calificación de una diligencia complementaria de rectificación de una escritura de ampliación de obra nueva terminada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17480.pdf>

Resolución de 14 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad de Arteixo, por la que se suspende la inscripción de la agrupación de dos fincas con su georreferenciación y la declaración de obra nueva sobre ella, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la georreferenciación de la finca agrupada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17550.pdf>

Resolución de 18 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la decisión de la registradora de la propiedad de Valoria la Buena, por la que se suspende la calificación de fondo de varios documentos relacionados por estar calificado con defectos el presentado en primer lugar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17551.pdf>

Resolución de 18 de mayo 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 Campillos, por la que se deniega la inscripción de una escritura de herencia, declaración de obra nueva e inscripción de la rectificación de la descripción, solicitada mediante instancia complementaria, por la vía del artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria, sin la tramitación del correspondiente expediente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17552.pdf>

Resolución de 18 de mayo 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 Arnedo, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva sobre dos fincas registrales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17553.pdf>

Resolución de 18 de mayo 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 Novelda, por la que se deniega la inscripción de un convenio regulador de separación matrimonial aprobado por sentencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17554.pdf>

Resolución de 19 de mayo 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 Lleida n.º 1, por la que se practicó la inscripción de una sentencia de divorcio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17555.pdf>

Resolución de 19 de mayo 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 Torreveja n.º 3 a rectificar la titularidad de una finca mediante instancia privada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17556.pdf>

Resolución de 19 de mayo 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia en la que se adjudica el derecho de uso de una plaza de garaje y de un posible hueco

para ascensor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17557.pdf>

Resolución de 19 de mayo 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 Cangas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación parcial de herencias, agrupación y declaración de obra nueva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17558.pdf>

Mercantil

Resolución de 28 de abril 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 mercantil XIII de Madrid, por la que se rechaza la inscripción de modificación de determinado artículo estatutario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17246.pdf>

Resolución de 28 de abril 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 mercantil XIII de Madrid, por la que se rechaza la inscripción de modificación de determinado artículo estatutario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17247.pdf>

Resolución de 28 de abril 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 mercantil XIII de Madrid, por la que se rechaza la inscripción de modificación de determinado artículo estatutario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17248.pdf>

Resolución de 28 de abril 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 mercantil XIII de Madrid, por la que se rechaza la inscripción de modificación de determinado artículo estatutario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17249.pdf>

Resolución de 28 de abril 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 mercantil XIII de Madrid, por la que se rechaza la inscripción de modificación de determinado artículo estatutario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17250.pdf>

Resolución de 29 de abril 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 mercantil III de Alicante, por la que se rechaza la inscripción del acuerdo de modificación de denominación social de una sociedad de responsabilidad limitada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17254.pdf>

Resolución de 4 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la certificación expedida por el registrador mercantil y de bienes muebles IV de Barcelona, por la que se hacía constar que se habían depositado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17257.pdf>

Resolución de 27 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles I de Málaga a practicar una nota marginal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17335.pdf>

Resolución de 27 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la inscripción practicada en hoja en el registro mercantil de Málaga, por la que se toma razón de cese y designación de nuevo administrador único.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17337.pdf>

Resolución de 19 de mayo 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 mercantil VII de Madrid, por la que se suspende la inscripción de un acuerdo de reducción de capital social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17559.pdf>

Resolución de 19 de mayo 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 mercantil XVIII de Madrid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de disolución y liquidación de sociedad de responsabilidad limitada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17560.pdf>

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

R.05.05.2026. R. P. Almoradí.- **INSCRIPCIÓN ESCRITURA DE DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL.**

SE CONFIRMA en cuanto a tres defectos

SE REVOCA en cuanto al cuarto

En el presente caso, resulta evidente que la configuración obedece a la propia del complejo inmobiliario privado, y no a una propiedad horizontal tumbada. De hecho, así lo hace constar el Ayuntamiento en los considerandos de la licencia concedida haciendo referencia al complejo inmobiliario constituido por 33 viviendas unifamiliares asociadas. Dado que, en la escritura no se constituye el complejo de 33 viviendas unifamiliares aisladas asociadas, sino que únicamente se declara la división horizontal de cuatro viviendas; dado que la licencia municipal que se acredita en ningún momento habilita a la construcción por fases del conjunto hay una incongruencia entre la configuración jurídica de la propiedad de la escritura y de la licencia (NOTA). Se confirma así la calificación en cuanto a los tres defectos señalados examinados en su conjunto.

No obstante, dado que la calificación registral no se extiende a los institutos de la prescripción y caducidad, se revoca el relativo a que, Es necesario y conveniente la certificación del Ayuntamiento de no haberse incoado expediente de caducidad de la licencia de obra o, por lo menos, la manifestación del interesado de no haber recibido ninguna comunicación del Ayuntamiento al respecto.

NOTA. La DGSJFP recuerda que el registrador sí resulta competente para calificar la eventual incongruencia derivada de la categoría por la que se autoriza la construcción (licencia) y el contenido de la escritura por la que se constituye el, en este caso, complejo inmobiliario, pudiendo requerir que se aclare de forma indubitada la conformidad por parte de la Administración urbanística competente. Se trata de una cuestión estrictamente jurídica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17133.pdf>

R.06.05.2026. R. P. Roses n.º 1.- **NECESARIA CLARIDAD DEL TÍTULO INSCRIBIBLE.**

SE CONFIRMA

En el presente supuesto de hecho, ante la evidencia (NOTA) de que el régimen legal fue siempre el de gananciales, se confirma la nota que suspende la inscripción de la escritura de la herencia en la que consta que el bien es, según manifestación del cónyuge de la causante, privativo porque fue comprado en régimen de separación de bienes, porque no se ha acreditado su carácter privativo por confesión o atribución.

De acuerdo con la doctrina de los propios actos y la necesidad de salvar incongruencias; la necesaria claridad de los títulos y de las inscripciones es necesaria la aclaración de una discordancia como la que se plantea en este caso; debió el notario indagar el porqué de una inscripción incorrecta y corregirla.

NOTA. En el caso, al otorgarse (y autorizarse) una escritura de herencia, con previa liquidación de sociedad de gananciales, se está claramente admitiendo la existencia de tal régimen económico matrimonial en el causante; siendo contradictorio, con tal proceder, considerar posteriormente que el bien privativo, objetivo de controversia, estaba inscrito en régimen de separación de bienes, si ello se derivó de una mera manifestación que luego la autora, contradujo de manera explícita y clara en su testamento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17134.pdf>

R.06.05.2026. R. P. Majadahonda n.º 2.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE COMUNIDAD ORDINARIA SOBRE GARAJE A COMUNIDAD FUNCIONAL POR DESTINO.**

SE REVOCA

Se plantea si las modificaciones de cuotas del presente supuesto exigen o no acuerdo de la comunidad de propietarios del local destinado a garaje.

El artículo 53 letra b del RD 1091/1997 es plenamente aplicable a supuestos posteriores a la entrada en vigor del citado Real Decreto, como ocurre en el presente caso de escritura de elevación a público de la liquidación de la sociedad conyugal en el año 1993, siempre que se trate del cambio de una comunidad ordinaria a una funcional por destino (NOTA).

No obstante, lo que los cónyuges ostentan en este caso es la titularidad de unas porciones abstractas de la superficie total del garaje, y lo que pretenden inscribir no se refiere a una propiedad separada, que daría lugar a una comunidad de carácter funcional, por razón de su destino, sino unas porciones abstractas, a las que se les atribuye unos números que no representan objetos jurídicos distintos, sino meras fracciones puramente ideales del mismo objeto jurídico. Por tanto, no es necesario acuerdo de la comunidad porque no se produce una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal; ni tampoco de la comunidad sobre el garaje porque no hay modificaciones ni en los elementos comunes ni privativos ni en las cuotas; no se modifica la composición personal de la Junta ni la de la comunidad especial; no se pretende transformar la comunidad ordinaria; ni quedan afectados los derechos de los restantes comuneros porque el acto pretendido solo afecta a la participación (inscrita) que ostentaban los cónyuges al tiempo de liquidar su sociedad y que tenía un uso adscrito de varias plazas de garaje a esa participación, lo cual se hace constar igualmente en el Registro, procediéndose ahora a una la distribución en varias pequeñas cuotas indivisas, a las que se les atribuye el uso de cada una de esas plazas.

NOTA. El cambio de un régimen comunitario de los garajes, tras el RD 1093/1997, donde existe solamente una transmisión de cuotas con señalamiento de un número de plaza de garaje, a otro en el que se deben especificar los metros cuadrados ocupados por la plaza, sus linderos y las zonas comunes, implica un cambio esencial en la naturaleza de la comunidad originaria

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17135.pdf>

R.06.05.2026. R. P. Arrecife.- **GEORREFERENCIACION: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE REVOCA

Se revoca la nota porque carece de motivación alguna, pues se limita a poner de manifiesto la existencia de alegaciones, a reproducir su contenido y a remitirse al artículo 199 LH sin exponer en qué grado o medida se produce la invasión.

Recuerda la Dirección General que el hecho de que la georreferenciación alternativa aportada por el promotor invada geometías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Por otro lado, en el caso, la representación gráfica alternativa se refiere a dos fincas registrales diferentes, sin precisar ni determinar, en consecuencia, la ubicación geográfica en términos de posicionamiento absoluto, superficie y linderos de cada una de ellas, algo que debe entenderse proscrito, en aras del principio de especialidad, de modo que el registrador no puede apreciar en qué grado o medida se produce la invasión respecto de cada una de las fincas propiedad de los alegantes, debiendo haber requerido de éstos, como trámite para mejor proveer, la aportación de una representación gráfica independiente para cada una de las fincas. Por último, la superficie atribuida por los colindantes a sus fincas y que resulta de la representación gráfica aportada, coincide, en lo sustancial, con la cabida inscrita por lo que no puede concluirse que los mismos sufran perjuicio por razón de la inscripción pretendida, toda vez que éstos, a su vez, invaden con la representación gráfica que aportan otras parcelas catastrales colindantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17137.pdf>

R.06.05.2026. R. P. Madrid n.º 9.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: PDF DE COPIA NOTARIAL REMITIDA TELEMÁTICAMENTE.**

SE CONFIRMA

No puede extenderse asiento de presentación de PDF o fotocopia de la copia notarial autorizada porque no garantiza su autenticidad e integridad (artículos 246 LH en relación con el artículo 420 RH). Lo que debe remitirse en la presentación telemática es una copia notarial electrónica de conformidad con los artículos 17 bis y 31 de la Ley del Notariado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17139.pdf>

R.06.05.2026. R. P. Mataró n.º 3.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE REVOCA

Reitera la DGJSFP que hay dudas no fundadas de identidad de finca si la decisión del registrador carece de motivación alguna, pues se limita a poner de manifiesto la existencia de alegaciones, a reproducir su contenido y a remitirse al artículo 199 LH sin concretar en qué grado o medida se produce la invasión de la finca colindante y, además, no valora adecuadamente los documentos aportados por los colindantes junto con su escrito de oposición. Entre esta documentación, destaca sentencia firme que declara probado que no fue el promotor, sino precisamente los anteriores titulares de la finca colindante en cuanto al muro y jardín. No estamos ante un supuesto de indicios de controversia acerca de la georreferenciación que atribuyen para sus respectivas fincas, sino que estamos ante una cuestión resuelta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17140.pdf>

R.06.05.2026. R. P. Orihuela n.º 1.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE MASC RELATIVO A ADQUISICIÓN DE FINCA POR USUCAPIÓN.**

SE CONFIRMA

No es inscribible el reconocimiento de la prescripción adquisitiva realizado en la escritura pública por el titular registral a favor de determinada persona porque, concluye al DGSJFP sin entrar en otras cuestiones, se constata la falta de acreditación del cumplimiento de los requisitos de la usucapión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17141.pdf>

R.07.05.2026. R. P. Sevilla n.º 16.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: AUTO DE HOMOLOGACIÓN DE TRANSACCIÓN JUDICIAL DE ACUERDO DE ADQUISICIÓN POR USUCAPIÓN.**

SE CONFIRMA

La autoridad judicial no declara la prescripción sino que únicamente homologa un acuerdo con arreglo al artículo 19 LEC. El acuerdo entre las partes que se homologa, supone un reconocimiento de dominio sin causa por lo que se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde se dé oportunidad de oposición a los demandados y del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante; la resolución debe contener un pronunciamiento expreso acerca de la adquisición del dominio por usucapión, más allá del allanamiento del demandado.

Por otro lado, es requisito para poder practicar la inscripción que se ordene, mediante el oportuno mandamiento, la cancelación de la inscripción contradictoria, que es la inscripción registral del último titular del dominio, al tratarse la adquisición por usucapión de un modo originario de adquirir el dominio.

Por último, también se confirma el defecto relativo a la necesidad de que consten las circunstancias personales de las personas a cuyo favor debe practicarse la inscripción relativas a domicilio, NIF, estado civil; en caso de ser casados, el régimen económico matrimonial, carácter de la adquisición, y, en otro caso, la participación en que adquieren.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17142.pdf>

R.07.05.2026. R. P. El Puerto de Santa María n.º 1.- **DESHEREDACIÓN.**

SE CONFIRMA

En el presente supuesto de hecho, comparecieron en la escritura de herencia la hija no desheredada y sus tres hermanos desheredados manifestando la primera el reconocimiento de la legítima escrita de sus hermanos que aquellos aceptaron. No obstante, habiendo sido también desheredados sus descendientes, y no constando que se hayan anulado las citadas desheredaciones (por consentirlo expresamente los favorecidos por las mismas o disponerlo sentencia judicial firme recaída en procedimiento seguido con intervención de éstos), los otorgantes de dicha escritura no constituyen todo el elenco de afectados que tienen que dar su conformidad; siguen vigentes, válidas y eficaces las desheredaciones, correspondiendo en consecuencia la legítima de los desheredados a sus descendientes de segundo grado. Por tanto, concluye la Dirección General, confirmando el defecto relativo a que no consta la declaración de los otorgantes acerca de la inexistencia de descendientes de los nietos desheredados de los causantes ni, en su caso, su conformidad con el reconocimiento como herederos sus padres desheredados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17143.pdf>

R.07.05.2026. R. P. Ponteareas.- **CANCELACIÓN DE CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES DISTINTAS A LA DEL PRECIO APLAZADO.**

SE CONFIRMA

La cancelación de la condición resolutoria del supuesto de hecho requiere bien el consentimiento del titular de la misma, bien de sus herederos en caso de fallecimiento, bien resolución judicial firme por la que se ordene tal cancelación (artículo 82 LH). Tratándose en este caso del consentimiento del heredero de la titular, es necesario acreditar tal extremo y cualidad, presentado el título sucesorio correspondiente (artículo 14 LH).

Por otro lado, en cuanto al acta notarial autorizada solicitando la cancelación de la condición resolutoria, vía artículo 82.5.º LH, dicho artículo resulta aplicable siempre que se trate de condición resolutorias constituidas en garantía de precio aplazado, que no es el caso de la inscrita. Tampoco cabe la cancelación vía artículo 210.1, párrafo segundo regla octava LH por no haber transcurrido los plazos que indica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17144.pdf>

R.07.05.2026. R. P. Vielha.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: INSCRIPCIÓN DE SENTENCIAS DE CONDENA.**

SE CONFIRMA

Frente a las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria que son directamente inscribibles en los libros del Registro (si de éste no resultan obstáculos que lo impidan) mediante la presentación testimonio de la resolución judicial que acredite su contenido así como la firmeza de la misma, las sentencias de condena requieren la tramitación del correspondiente proceso de ejecución. Cuando la sentencia, como en el presente caso, impone una obligación de hacer, consistente en emitir una determinada declaración de voluntad negocial, no es aquélla el título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo. Condenando la sentencia a la demandada a elevar a público un determinado contrato la nueva forma de ejecución procesal permite al demandante otorgar la escritura de elevación a público del documento privado compareciendo ante el notario por sí solo, apoyándose en los testimonios de la sentencia y del auto que supla la voluntad del demandado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17146.pdf>

R.11.05.2026. R. P. Salamanca n.º 3.- **ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE UNA MITAD INDIVISA DE UNA FINCA GANANCIAL, ESTANDO DISUELTA Y NO LIQUIDADADA LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.**

SE CONFIRMA

Disuelta y no liquidada la sociedad de gananciales, no cabe nunca el embargo de la mitad indivisa del bien que se dice pertenecer al cónyuge deudor pues, mientras no esté liquidada no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17147.pdf>

R.11.05.2026. R. P. San Fernando n.º 1.- **CONCILIACIÓN REGISTRAL.**

SE CONFIRMA

Solo cabe la tramitación de la conciliación registral sobre controversias que guarden relación con la competencia funcional y territorial del Registrador, quedando expresamente excluidas determinadas materias como son las cuestiones previstas en la Ley Concursal o materias indisponibles, a las que deben sumarse las del artículo 139.2 Ley 15/2015. En este mismo sentido el artículo 3.2 de Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero que excluye las controversias en las que una de las partes sea una entidad perteneciente al sector público, en el caso, un Ayuntamiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17149.pdf>

R.11.05.2026. R. P. Madrid n.º 40.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO: CONSTANCIA DE SU SUBSISTENCIA A LOS EFETOS DEL 95 LH.**

SE REVOCA

En el presente supuesto, no se pretende la anotación preventiva de la demanda, sino la constancia de la subsistencia de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario practicadas por concurrir el supuesto previsto en el artículo 95 LH. Por tanto, a los solos efectos de tomar constancia de la subsistencia de una anotación preventiva de crédito refaccionario conforme a lo previsto en el artículo 95 de la Ley Hipotecaria basta con un decreto por el que se admite a trámite la demanda de juicio ordinario formulada instando la liquidación de crédito refaccionario y la conversión en hipoteca de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario practicadas, presentado en unión de un escrito del interesado solicitando que así se haga constar y de copia de la demanda presentada. Por otro lado, el documento no contiene ningún acto sujeto al impuesto (a diferencia de las anotaciones de crédito refaccionario en su día practicadas y la eventual conversión de estas en hipotecas o lo estará, o cuando menos se trataría de un supuesto dudoso en que el registrador para salvar su responsabilidad podría exigir la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción).

Resalta la DGSJFP que teniendo en cuenta que la sociedad frente a la que se dirige la demanda ha sido declarada en concurso, en ningún caso podría ser admisible la anotación de la demanda u otras medidas de trascendencia sobre el patrimonio del deudor que pudieran ser adoptadas en dicho procedimiento ya que corresponderá al juez del concurso las decisiones a adoptar sobre la cuestión a la que se refiere este expediente (artículos 137 y ss TRLC en relación con los artículos 47, 52 y 251 del mismo).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17150.pdf>

R.12.05.2026. R. P. Vila-seca.- **LEY 5/2019: REQUISITO DE PRESTAMISTA PROFESIONAL.**

SE REVOCA

Teniendo el inmueble hipotecado el carácter residencial, y siendo el prestatario e hipotecante una persona física, aunque pueda tener la condición de empresaria, y fuere cual fuere la finalidad o destino de la financiación concedida, la operación se encontraría sujeta al ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, si el acreedor ejerciera la actividad de concesión de préstamos hipotecarios con carácter profesional. En este contexto se plantea si es suficiente para excluir la aplicación de la citada Ley 5/2009 que el objeto social del prestamista no incluya la concesión de préstamos y/o créditos y haga constar expresamente en la escritura de constitución del préstamo o crédito hipotecario que «no se dedica habitualmente ni de manera ocasional a operaciones de financiación o préstamo».

Se revoca la nota porque, de la consulta realizada al Servicio de Interconexión entre los Registros sobre prestamistas habituales no resulta la existencia de ningún préstamo o crédito hipotecario inscrito a favor del acreedor. por lo que tal circunstancia es suficiente, por sí sola, para excluir la aplicación en este supuesto del artículo 2.1 de la Ley 5/2019. Además, nos encontramos ante un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente que, a diferencia del préstamo, no constituye un vehículo de inversión adecuado; se señala en la escritura calificada que el crédito se concede en atención a «la especial relación entre ambas partes», tipo de relación excluyente, cercana al supuesto del 2.4 letra b que se infiere como cierta del texto de la escritura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17151.pdf>

R.12.05.2026. R. P. Madrid n.º 1.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DE TESTIMONIO DE SENTENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CESIÓN DE USO DE LOCAL EN VIRTUD DE ARRENDAMIENTO NO INSCRITO.**

SE CONFIRMA

Partiendo de la base de que la sentencia confirma la de primera instancia en el sentido de no reconocer el derecho de cesión de contrato, se confirma la denegación de la inscripción por no haber en las sentencias ningún acto o reconocimiento de derecho inscribible, señalando que, aunque lo hubiera, éste procedería de un derecho de arrendamiento que no consta inscrito.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17152.pdf>

R.12.05.2026. R. P. Montefrío.- **INMATRICULACIÓN DE FINCA COLINDANTE CON EL DOMINIO PÚBLICO NO DESLINDADO.**

SE CONFIRMA parcialmente

A la vista de la doctrina reiterada de esta Dirección General, iniciada por la Resolución de 12 de junio de 2025 se estima parcialmente el recurso y se acuerda retrotraer el expediente para que el registrador requiera a la Administración afectada, titular del bien inscrito en el Inventario Municipal de Bienes del que no consta si está o no deslindado, para que inicie el procedimiento de deslinde abreviado (NOTA 2), apuntando el Centro Directivo que la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca dependerá de la actuación que adopte la Administración tras el requerimiento .

NOTA 1. Cuestión procedimental

La calificación negativa emitida fuera de plazo no determina su nulidad, pues los efectos de dicho incumplimiento son exclusivamente los previstos en el artículo 18 LH.

NOTA 2.

Es irrelevante la falta de justificación de la oposición del Ayuntamiento, alegando la notaria que el informe lo ha hecho el propio interesado sin aportar título de propiedad, dado que el monte consta inscrito en el Registro de la Propiedad, sin que pueda obviarse el artículo 22.1 de la Ley 43/2003

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17153.pdf>

R.12.05.2026. R. P. Eivissa n.º 2.- **INSCRIPCIÓN DE SEGREGACIÓN DE SUELO RÚSTICO: LICENCIA OTORGADA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.**

SE CONFIRMA

Se solicita la inscripción de una escritura de segregación de finca rústica de 1991. El interesado aporta documentación de 2021 acreditativa de haber presentado en el Ayuntamiento la solicitud de certificado de innecesidad de licencia de segregación o de declaración de prescripción respecto a la segregación a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

A efectos registrales, dejando a salvo la competencia autonómica para regular el silencio positivo, deberá acreditarse, en su caso, la concesión por acto presunto de la preceptiva licencia de parcelación o el reconocimiento del carácter consolidado de la segregación de finca que se pretende inscribir (artículos 146.1 y 161.3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears en relación con el artículo 5. 2 y el artículo 33 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17154.pdf>

R.12.05.2026. R. P. La Bañeza.- **INSTANCIA DE CANCELACIÓN DE ANOTACIONES DE EMBARGO Y DE INSCRIPCIÓN DEL DOMINIO.**

SE CONFIRMA

Constando inscrita a favor de un titular finca por título de concentración parcelaria gravada con determinadas anotaciones de embargo, se deniega la cancelación de éstas solicitada por el instante (que manifiesta que las fincas de procedencia eran de su titularidad por título anterior al acta de concentración y a los embargos) así como la inscripción a su favor. Las anotaciones de embargo no pueden cancelarse por instancia privada sino, fuera de los supuestos de caducidad, por resolución firme (artículo 83 LH y concordantes del RH) y por otro lado, no aporta el instante título de propiedad alguno (artículos 2 y 3 LH).

Si lo que se pretende es la rectificación del Registro, reitera la Dirección General que exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho y si la inexactitud se deberá a defecto o vicio del título que provocó la inscripción debe aportarse la rectificación de dicho título (llevada a cabo de acuerdo con las normas que regulan su formación), o bien en los términos del artículo 40 LH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/06/pdfs/BOE-A-2026-17155.pdf>

R.28.04.2026. R. P. Mancha Real.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

SE CONFIRMA

De acuerdo con los principios de legitimación registral y de tracto sucesivo, debe dirigirse la demanda contra los herederos del titular registral y, en caso de que le sean desconocidos, contra su herencia yacente. Se confirma la suspensión de la inscripción de testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por el que se declara que el Ayuntamiento es el propietario de una finca, ordenándose la cancelación de la inscripción actualmente vigente practicada en favor de dos personas físicas porque la demanda no se dirigió contra los herederos de uno de los titulares registrales, recordando su doctrina sobre el emplazamiento de la herencia yacente tras la STS 590/2021, de 9 de septiembre y sobre la calificación de los documentos judiciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17244.pdf>

R.28.04.2026. R. P. Madrid n.º 25.- **DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR: INSCRIPCIÓN DEL USO CANCELADO POR EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR SUS TITULARES.**

SE CONFIRMA

La Dirección General confirma que no es inscribible un derecho de uso y disfrute sobre vivienda familiar, que fue cancelado anteriormente como consecuencia de una ejecución hipotecaria, en el que los titulares de este derecho constituyeron dicha hipoteca y fueron demandados y requeridos de pago en el procedimiento de ejecución.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17245.pdf>

R.28.04.2026. R. P. La Carolina.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.**

SE CONFIRMA

El documento privado, cuya firma además no está legitimada ante notario ni ratificada ante la registradora (legitimación o ratificación necesaria por exigencias del principio de seguridad jurídica, que impone la necesidad de identificar con plena certeza al firmante de la instancia), no es título válido para rectificar los asientos registrales conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Recuerda la Dirección General que, de haberse producido la inexactitud, por una incorrecta confección del título inscribible, estaríamos ante un caso de inexactitud de los contemplados en el artículo 40.d) LH que exigiría el consentimiento de todos los

titulares registrales o, en su defecto, resolución judicial; y, de haberse producido por un error en el traslado del título a su inscripción registral, la rectificación del Registro tendría que realizarse por el procedimiento previsto en el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria en relación a los artículos 211 y ss LH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17251.pdf>

R.29.04.2026. R. P. Mieres del Camino.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE REVOCA

Reitera la Dirección General que cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos.

En el caso, la decisión del registrador adolece absolutamente de falta de motivación, pues se limita a poner de manifiesto la existencia de alegaciones y a remitirse al artículo 199 LH sin concretar en qué grado o medida se produce la invasión de la finca colindante ni señalar qué razones o motivos le hacen dudar de la identidad de la fincas. Todo ello, continúa diciendo la Dirección General, sin perjuicio de que ante la falta de claridad del escrito de oposición, el registrador, como trámite para mejor proveer, podría haber requerido al colindante para que subsanara o completara tal escrito de oposición y, atribuyendo a su finca una geometría que no está basada en la cartografía catastral, lo procedente será requerirle para que aporte representación gráfica georreferenciada alternativa de su finca, la cual serán trasladadas por el registrador al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada para que éste, en su caso, ajuste su propia representación gráfica al contenido del escrito de oposición.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17252.pdf>

R.29.04.2026. R. P. Sevilla n.º 14.- **DERECHO DE USO SOBRE VIVIENDA FAMILIAR EN CASO DE CUSTODIA EXCLUSIVA Y COMPARTIDA: ELEMENTO TEMPORAL.**

SE CONFIRMA

En base al párrafo cuarto del artículo 96.1 CC (párrafo segundo del artículo en su redacción en vigor al dictarse la sentencia) en los supuestos de custodia compartida el uso de atribuye al interés más necesitado de protección de los dos cónyuges pero bajo un límite temporal máximo.

En el supuesto de hecho, al otorgarse el convenio regulador se atribuye el uso de la vivienda familiar al hijo menor del matrimonio y a la madre, siendo compartida la guarda y custodia, dándose además la circunstancia de que, al tiempo de solicitar la inscripción registral del derecho, dicho hijo ya es mayor de edad. Se confirma la calificación negativa pero no por el hecho de que los hijos cuando se presenta el título a inscripción sean mayores de edad, pues ello permitiría la inscripción si los hijos fueran menores al tiempo de solicitarse o practicarse la inscripción, sino por el hecho de que conforme al principio de especialidad o determinación registral (9 LH y 51 RH), todo derecho que pretende su acceso al Registro (con independencia de que sea considerado como un derecho de carácter familiar como el uso sobre vivienda familiar) debe de estar perfectamente diseñado y concretado en lo que a sus elementos personales y reales se refiere y por ello una de las circunstancias que debe concretarse en su duración o término ya sea este fijo o variable. Por esta razón, además, se rechaza la alegación de la extralimitación de la calificación registral.

Para el supuesto de custodia exclusiva, haya o no acuerdo entre las partes, esta Dirección General pretende ahora unificar su doctrina dada la disparidad de criterios mantenidos por la misma (vid., entre otras, las Resoluciones de 11 de enero de 2018 y de 2 de septiembre de 2025) y determinar la no inscribibilidad de la asignación del uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges en cuya compañía queden los hijos menores de edad sin establecimiento de un límite temporal determinado o determinable.

NOTA. Mismo criterio registral mantendría la DGSJFP, dice, en casos de custodia compartida si no fuera por la ya existente jurisprudencia del Tribunal Supremo que no permite en estos casos que la asignación del uso de la vivienda familiar se haga a uno de los cónyuges por tiempo indefinido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17253.pdf>

R.29.04.2026. R. P. Mijas n.º 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

Son fundadas las dudas de identidad siendo evidente la situación conflictiva sobre la titularidad y delimitación geográfica de la finca, la cual se refuerza si se visualiza la georeferenciación alternativa. La documentación aportada por los colindante alegantes contiene la información suficiente para que el registrador pueda analizar su alegación y determinar que, con la documentación aportada, queda acreditada la existencia de un indicio de controversia que impide la culminación con éxito de la tramitación del expediente del artículo 199 LH.

NOTA. Resulta indicio de controversia sobre la titularidad del terreno, demostrado por la propia redacción de la instancia privada y la documentación aportada por uno de los colindantes, como un plano topográfico de marzo de 1970, en el que no figuran los caminos que en la actualidad la atraviesan y que se han constituido como auténtica servidumbre de paso por el transcurso del tiempo, así como auto de deslinde judicial, con transcripción del acta en el que consta el deslinde acordado el día 7 de marzo de 1997 y en base del que en mayo de 2000 se realizó un nuevo plano topográfico donde ya constan dichos caminos que la atraviesan y que se han consolidado como tales por el transcurso del tiempo. Señalando que, a pesar de haberse atribuido el uso privativo de la finca –cuya base gráfica se pretende la inscripción entre sus cinco copropietarios, la realidad sigue siendo que la misma al no haberse obtenido por parte del Ayuntamiento la preceptiva licencia de segregación o el certificado de innecesidad que permitan su segregación; también acompaña copia de denuncia presentada contra el promotor el día 25 de agosto de 2025, en la que consta que el promotor les ha cerrado el paso por que se ha venido accediendo regularmente a su parcela.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17255.pdf>

R.29.04.2026. R. P. Zafra.- **GEORREFERENCIACIÓN: LAS DUDAS IMPEDITIVAS DEL INICIO DEL EXPEDIENTE DEBEN SER DE TAL ENTIDAD QUE NO PUEDAN SOLVENTARSE EN LOS TRÁMITES DEL MISMO EXPEDIENTE DEL 199 LH.**

SE REVOCA

No procede la tramitación del procedimiento del artículo 199 en aquellos casos en que su tramitación estuviera condenada al fracaso, existiendo certeza y no dudas de identidad (NOTA).

En el caso, no obstante, la existencia de diversas alteraciones en la cartografía catastral atribuyendo a la finca objeto del

procedimiento incluso una mayor cabida que aquella cuya inscripción se pretende; la circunstancia de no poder imputar la superficie del exceso íntegramente a la finca colindante (o lo que es igual, no poder determinar que el exceso se hace íntegramente a costa de aquella); y el hecho de que el propietario de la finca colindante pueda solicitar en cualquier momento la inscripción de su propia base gráfica que, no debe obviarse, está constituida por la propia cartografía catastral (artículo 10 LH), determinan que no se da esa situación evidente que determine que sea improcedente la tramitación del expediente, pues, las dudas sobre la realización de operaciones de modificación de entidades hipotecarias, a la vista de las circunstancias concurrentes, carecen de la virtualidad suficiente como para impedir la tramitación del expediente del artículo 199 LH, sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en dicho expediente, dice el Centro Directivo.

NOTA. Recuerda la DGJSFP que serían los casos siguientes: a) que la georreferenciación aportada por el promotor y cuya inscripción solicita invada otra georreferenciación que ya conste inscrita para otra finca registral. b) que invada la delimitación del dominio público deslindado, incluso aunque dicho dominio público no estuviera debidamente inmatriculado. c) que claramente altere la identidad de la finca inscrita.

NOTA 2. La certificación catastral descriptiva y gráfica, incorporada a la escritura de venta de la finca, señala el dato alfanumérico de la superficie de parcela a través de un redondeo, al alza o a la baja, de la superficie en decímetros cuadrados que resultan de las coordenadas georreferenciadas de la parcela, algo fácilmente comprobable descargando, a través de la Sede Electrónica de Catastro, el correspondiente archivo GML de la parcela catastral, que arroja una cabida sustancialmente idéntica a la consignada en la escritura calificada por lo que se rechaza la exigencia de acreditación de la manifestación de esta cabida.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17256.pdf>

R.04.05.2026. R. P. Villanueva de la Serena.- **EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INSCRIPCIÓN DE UN AUTO DE HOMOLOGACIÓN DE TRANSACCIÓN JUDICIAL Y MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DE CARGAS.**

SE CONFIRMA

En el presente supuesto de hecho, partiendo de la no constancia de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas, se presenta auto de homologación de transacción judicial y mandamiento de cancelación de cargas.

Se confirma la nota porque, por un lado, una simple transacción consiste en dación en pago homologada judicialmente, es doctrina de este Centro Directivo que no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto no recoge un análisis judicial del fondo de la controversia, y al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, no puede producir efectos registrales ya que no contiene una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada; por otro lado, no puede procederse a la inscripción del testimonio del auto de adjudicación y al mandamiento de cancelación de cargas, si resulta que la nota marginal no se ha tomado ya que sin este trámite su función de dar conocimiento al que accede con posterioridad Registro de la existencia la ejecución de la hipoteca no se produce, por lo que los titulares posteriores de cargas y gravámenes se ven privados de la oportunidad de intervenir en la subasta o satisfacer el remate del crédito, o simplemente de buscar otras alternativas para defender su crédito, como ha ocurrido en este caso respecto de los titulares de embargos; y, por último, la cancelación de las cargas posteriores a la inscripción de la hipoteca que garantiza el préstamo saldado mediante la dación en pago de la finca hipotecada no encuentra amparo en nuestro vigente Derecho positivo, ni resulta compatible, en ausencia de la conformidad de sus titulares –o de trámites equivalentes a los previstos legalmente para la salvaguarda de tales derechos en el caso de las ejecuciones judiciales o extrajudiciales de la finca hipotecada–, con el principio de tutela judicial efectiva del derecho de los titulares de tales cargas, titulares que ni han podido ejercitar sus derechos a pagar la deuda y subrogarse en la posición del acreedor, ni han podido intervenir en la subasta, ni obtener, en su caso, el sobrante sobre el precio del remate, dada la conclusión del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados en virtud del acuerdo transaccional alcanzado entre ejecutante y ejecutado, ni finalmente han prestado su consentimiento o conformidad a dicho acuerdo que, por consiguiente, no les resulta oponible en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos, recuerda la Dirección General.

NOTA. Dice la DGJSFP que parece que en el marco del procedimiento de la ejecución hipotecaria, ha tenido lugar un convenio de realización aprobado por el letrado o la letrada de la Administración de Justicia de los previstos en el artículo 640 LEC. Si así fuese, debería aclararse. Sin perjuicio de ello dicho convenio no puede causar perjuicio para tercero cuyos derechos proteja dicha ley o en su caso sin su conformidad expresa (artículo 640.3 LEC).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17258.pdf>

R.05.05.2026. R. P. Calafell.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: ERROR FÁCTICO.**

SE REVOCA

Sustentándose la nota de calificación en un presupuesto fáctico claramente erróneo contrario al propio contenido del título presentado (son los vendedores y no los compradores los que se encuentran en situación concursal y la nota exige a estos últimos la autorización del juez de concurso), procede la estimación del recurso, sin perjuicio del derecho y del deber del registrador de dictar, en caso de observarse verdaderos impedimentos legales aplicables a los transmitentes, una nueva calificación carente de errores y adecuadamente fundada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17260.pdf>

R.05.05.2026. R. P. Tegui.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: SOLICITUD DE LEVANTAMIENTO DEL VELO SOCIETARIO.**

SE CONFIRMA

Como ha señalado reiteradamente esta Dirección General, para que se levante el velo societario en el ámbito registral se precisa que una resolución judicial así lo declare salvo en los supuestos previstos en los artículos 20.6.º LH y 170 LGT. Por otro lado, no es admisible la presentación de escritos destinados a instruir o informar al registrador respecto a la forma de proceder en su calificación.

Por tanto, no puede extenderse asiento de presentación de instancia pretendiendo el recurrente el levantamiento del velo societario y se declare la nulidad de las transmisiones realizadas por una sociedad al haberse dictado una sentencia que declara dicha nulidad, sin que en el mismo se contenga mandamiento alguno dirigido Registro ni pronunciamiento expreso sobre la práctica de asiento registral en relación con finca determinada del distrito hipotecario (artículos 2 y 3 LH en relación con los artículos 246 LH y 420 RH).

Para la rectificación del Registro en lo relativo a la inscripción practicada deberá instarse el correspondiente procedimiento judicial contra los titulares registrales por el que se declare la nulidad del asiento practicado y se orden su cancelación, sin perjuicio de que dentro de este procedimiento se ordene la anotación de demanda, de prohibición de disponer o cualesquiera otra que de acuerdo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17261.pdf>

R.05.05.2026. R. P. Valencia de Don Juan.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados y, en el caso son fundadas las dudas relativas a la invasión de la cartografía catastral (pared divisoria que no respeta la delimitación catastral) en base a una argumentación jurídica en apoyo de dichas dudas. Es el promotor el que debería haber justificado mediante el análisis del contenido registral y la evolución de la parcela sobre el terreno, o mediante el acceso a la cartografía histórica del Catastro, si la linde divisoria del Catastro actual no fuera correcta, concluye la Dirección General.

NOTA 1. Cuestión procedimental

En la nota de calificación debe expresar cuáles son los trámites esenciales del procedimiento registral, entre ellos la identificación de la finca registral respecto de la que se ha solicitado la práctica de algún asiento. Es la nota la que debe tener la motivación adecuada de los defectos observados y no el informe en defensa de la nota por no es el trámite procedimental adecuado.

Por otro lado, la falta de informe (informe que debe contener los trámites fundamentales del procedimiento) no impide la resolución del recurso.

Por último, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción

NOTA 2. Frente a las alegaciones del recurrente, la DGSJFP dice que, no puede sostenerse la afirmación del presentante en la instancia, que entiende que la inscripción de la georreferenciación ha de producirse porque el procedimiento de subsanación de discrepancias, realizado por la alegante colindante en el Catastro, no ha sido estimado por la Dirección General de Catastro. La georreferenciación catastral confirmada no puede ser de inscripción inmediata y directa en el Registro de la Propiedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17262.pdf>

R.27.04.2026. R. P. Ocaña.- **RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO.**

SE CONFIRMA

Es doctrina de la DGSJFP que el recurso tiene por objeto la calificación negativa y no la revisión de la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa; también que, vez practicado un asiento (en el caso una nueva nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, habiendo sido cancelada otra de fecha anterior en el seno de otro procedimiento) , el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 LH) y su rectificación debe realizarse bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho. lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17333.pdf>

R.27.04.2026. R. P. Valencia n.º 16.- **EJERCICIO UNILATERAL DEL DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA.**

SE CONFIRMA

En el presente expediente se cuestiona la notificación practicada y previa al ejercicio unilateral de la opción por parte del optante en los términos pactados e inscritos.

A la luz de lo establecido en los artículos 202 y 203 del Reglamento Notarial debe concluirse que en el presente caso era necesaria una doble actuación notarial, que diera cobertura al menos a dos intentos de notificación con entrega de la correspondiente cédula, uno efectuado mediante la personación del notario en el domicilio en que la notificación había de practicarse, y otro mediante su envío por correo certificado con acuse de recibo (o por cualquier otro procedimiento que permitiera dejar constancia fehaciente de la entrega).

No obstante el segundo intento, no puede entenderse cumplido el requisito de notificación pactado, con las consecuencias que ello conlleva: imposibilidad de ejercicio unilateral de la opción de compra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17334.pdf>

R.27.04.2026. R. P. Madrid n.º 27.- **INCRIPCIÓN DE CONCESIÓN PARA EXPLOTACIÓN DE APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO.**

SE REVOCA

Para la inscripción de una concesión administrativa para la adecuación y explotación de un aparcamiento subterráneo no es necesario que conste previamente inmatriculado el bien de dominio público en que se encuentra el aparcamiento que es objeto de la concesión.

La inmatriculación de las concesiones administrativas como fincas especiales, aun cuando no estén inmatriculados los bienes inmuebles a que se refieren, no ha desaparecido de nuestra legislación a pesar de la introducción de la obligación de inscripción de los bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad, y todo ello sin perjuicio de la conexión, mediante nota marginal, de ambas fincas en caso de que lo estén, o incluso de la posibilidad de inscribir la concesión en el mismo folio que el bien inmueble sobre el que recae.

Sin perjuicio de ello es necesaria la previa constitución de propiedad horizontal y consiguiente individualización de las diferentes plazas de aparcamiento si se quiere inscribir de manera separada la eventual concesión sobre plazas independientes.

NOTA. Precisa la DGSJFP que distinto fue el supuesto de la Resolución de 5 de abril de 2002, en el que se contemplaba la desafectación del subsuelo y la constitución de un complejo inmobiliario entre el suelo, de dominio público y el subsuelo, que queda desafectado, en cuyo supuesto sí sería precisa la previa inmatriculación de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17336.pdf>

R.29.04.2026. R. P. Sant Cugat del Vallès n.º 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

La existencia de una controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes, por pequeña que sea, puede servir de fundamento a una calificación negativa, sin que la misma pueda calificarse de temeraria, pues se apoya en el

contenido del artículo 199 LH, reitera la Dirección General. En el caso, ambas partes contienen sobre la propiedad de franja de terreno comprendida en la representación gráfica alternativa presentada a inscripción y que tanto promotor como colindante se atribuyen como propia. Es criterio de la DGSJFP que la intención de concluir negocios jurídicos o, al menos, alcanzar un acuerdo entre ambas partes, puede fácilmente colegirse de las afirmaciones realizadas por los colindantes en su escrito de alegaciones, proscribiendo la legislación hipotecaria que por la vía de la rectificación de superficie se encubran otros negocios jurídicos, aplicando el folio registral a una realidad diferente, y alterando la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros y por esta razón se desestima el recurso (NOTA).

Constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, son justificadas las dudas del Registrador sobre la identidad de la finca dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación.

NOTA. En el supuesto de hecho, la Registradora suspende la inscripción solicitada, en base a las alegaciones formuladas por el colindante, quien alega que la entidad promotora ha invadido terrenos de su propiedad, lo que se pone de manifiesto en el aumento de la superficie de las parcelas catastrales con las que se corresponde la finca objeto del procedimiento y la correlativa disminución de superficie de la parcela con la que se corresponde la finca de los alegantes, aportando correos electrónicos y «whatsapp» que evidenciarían unas negociaciones entre ambas partes dirigidas a la adquisición a título oneroso de las porciones presuntamente invadidas, pero sin aportar justificación gráfica o informe técnico que concrete qué parte de su finca es objeto de invasión por parte de la representación gráfica alternativa que pretende inscribirse.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17338.pdf>

R.29.04.2026. R. P. Granada n.º 6.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER PENAL: INSCRIPCIÓN DE VENTA OTORGADA CON POSTERIORIDAD A LA SENTENCIA Y PRESENTADA ANTES QUE EL MANDAMIENTO JUDICIAL.**

SE CONFIRMA

La prohibición de disponer ordenada en sentencia dictada por el juez de instrucción antes de la escritura de venta y presentado el mandamiento en el Registro después impide la inscripción de la venta, salvo que medie resolución judicial autorizando expresamente dicha inscripción. La fecha a tener en cuenta es la de la sentencia (determina la existencia de la medida cautelar) y no la del mandamiento que es acto de comunicación procesal únicamente.

Por tanto, estando pendiente de despacho una escritura de compraventa, presentado después mandamiento de fecha posterior a dicha escritura pero dictado como acto de comunicación de sentencia de fecha anterior a la compraventa, debe suspenderse la inscripción de la compraventa en tanto no medie autorización expresa del juez de Instrucción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17339.pdf>

R.29.04.2026. R. P. Lugo n.º 1.- **RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: OBJETO.**

SE CONFIRMA

Es doctrina de la DGSJFP que no cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una cancelación (artículo 66 y 324 LH) -NOTA-. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero LH el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso.

NOTA. En el supuesto de hecho, previa calificación positiva, el registrador ha decidido inscribir la base gráfica, sin atender las objeciones planteadas por el colindante. No puede éste interponer recurso en solicitud de que se rectifique la inscripción practicada porque el expediente previsto en el artículo 199 LH no es contencioso entre partes, sino de tramitación registral, de manera que la resolución del expediente sólo se notifica al promotor del mismo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17340.pdf>

R.30.04.2026. R. P. Cádiz n.º 3.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER ADMINISTRATIVA: MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DE EMBARGO SIENDO SU ANOTACIÓN ANTERIOR A LA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER.**

SE CONFIRMA

No cabe la inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas dictado en un procedimiento de ejecución de un embargo ordenado por la Tesorería General de la Seguridad Social, porque consta anotada, con posterioridad al gravamen que se ejecuta, una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por la Dependencia Regional de Recaudación de Cádiz de la Agencia Estatal de Administración Tributaria sin la correspondiente autorización de ésta que expresamente lo permita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17345.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17346.pdf>

R.13.05.2026. R. P. Llanes.- **GEORREFERENCIACIÓN: INVASIÓN DE CAMINO PÚBLICO NO DESLINDADO.**

SE CONFIRMA

Recuerda la DGSJFP que cuando la supuesta oposición de la Administración no es clara, o no es concluyente, como ocurre en el caso que nos ocupa, podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete (NOTA) y, por otro lado, procede clarificar las distintas situaciones en que puede encontrarse la finca registral que linda con dominio público en la tramitación de un expediente del artículo 199 LH en los términos de pasadas resoluciones.

En el caso, ante la oposición del Ayuntamiento por invasión de camino público, el registrador debe requerir a la Administración para que dicte la oportuna resolución de inicio de deslinde abreviado de la zona de dominio público presuntamente invadido, por lo que la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca dependerá de la actuación que adopte la Administración tras el requerimiento. En cuanto a la oposición de la Administración, no acredita ni afirma siquiera ser titular catastral de tal zona y consultada la Sede Electrónica del Catastro se comprueba que la referida porción de territorio no se encuentra catastrada como parcela independiente; en caso de que efectivamente la zona perteneciera al Ayuntamiento, no expresa ni alega título escrito de dominio, ni certificación administrativa del acto, negocio o modo de su adquisición y ni siquiera alude a si está o no incluido en el inventario de bienes municipales, lo cual sería lo preceptivo conforme al artículo 32 de la Ley 33/2003, LPAP; tampoco aporta certificación del hipotético acuerdo de inclusión en el inventario municipal ni del acuerdo de aprobación de la actualización del inventario que lo incluya, ni indicación alguna de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo; en caso de ser de propiedad municipal, no acredita haber

cumplido la obligación legal de inscribirlo debidamente en el Registro; recurre, para afirmar el carácter público del camino, a una Resolución de la Concejalía de Patrimonio que señala el carácter demanial del mismo, sin perjuicio de la posibilidad de existencia de una servidumbre de paso sobre la parcela 10.402 (ocupada parcialmente por la resultante de la agrupación que hace el promotor del expediente) por lo que puede concluirse que resulta contradictorio afirmar el carácter demanial del camino supeditando tal carácter a la inexistencia de una servidumbre de paso sobre la porción de territorio por la que transcurre el mismo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17348.pdf>

R.13.05.2026. R. P. Madrid n.º 54.- EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NOTIFICACIÓN INDIVIDUAL EN SUPUESTO DE INSCRIPCIÓN A FAVOR DE LOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL PRACTICADA TRAS LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.

SE REVOCA

Inscrita hipoteca en 1999, tomada nota marginal en 2011 e iniciado el procedimiento contra uno de los cotitulares registrales que constituyó la hipoteca y contra los ignorados herederos del otro, concluye la DGSJFP que como la adquisición hereditaria de los herederos del cotitular registral del bien hipotecado se practicó (en 2019) cuando ya constaba registralmente la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria a través de la correspondiente nota marginal (en 2011), los herederos que inscribieron su derecho han de entenderse como debidamente notificados y que tuvieron la oportunidad de personarse para defender sus intereses y derechos en la ejecución; prueba de esto último es que en la diligencia de ordenación de 2020 consta como personado uno de los herederos. La nota marginal tiene valor de notificación formal y por ende función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores al mismo conforme a lo dispuesto en los artículos 132.2.º y 134.1.º LH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17349.pdf>

R.13.05.2026. R. P. Cangas de Onís.- GEORREFERENCIACIÓN: INVASIÓN DE DOMINIO PÚBLICO Y FALTA DE MOTIVACIÓN DE LA NOTA.

SE REVOCA

La nota de calificación se limita a recoger la oposición de la Administración colindante, quien señala que con la base gráfica propuesta se pretende incorporar franja de terreno demanial, pero sin concretar qué razones o motivos le hacen dudar de la identidad de la finca (argumentos que sí se recogen en el informe en defensa de la nota que, reitera la DGSJFP, no es el trámite para añadir nuevos defectos sino solo profundizar en los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación). La absoluta falta de motivación de la calificación no puede devenir en detrimento de la Administración colindante que ha formulado su oposición de modo incompleto, cuando resulta ser preceptivo que el registrador requiera a la misma para que complete el sentido de sus alegaciones y, en su caso, inicie el procedimiento de deslinde abreviado; al tiempo que aportar la representación gráfica georreferenciada de la zona de dominio público presuntamente invadido esta justificación gráfica ser trasladada al promotor de la inmatriculación o de la georreferenciación de finca inmatriculada para que pueda 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/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17350.pdf>

R.13.05.2026. R. P. Lueña.- GEORREFERENCIACIÓN: DENEGACIÓN DEL INICIO DE LA TRAMITACIÓN DEL 199 LH.

SE REVOCA

El Registrador puede denegar el inicio del expediente en caso de certezas y no de simples dudas de identidad (NOTA). En el caso, lo que procede es iniciarlo para que el registrador ante sus dudas, más o menos fundadas pueda confirmarlas o disiparlas.

NOTA. En el caso, la existencia de una previa operación de modificación de entidades no puede negar la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria inscrita; la magnitud del exceso. Respecto de la posibilidad de que exista un desplazamiento de la cartografía catastral con respecto a la ortofoto, dicha circunstancia circunstancia debe acreditarse en la tramitación del expediente.

Tampoco comparte la DGSJFP el criterio del Registrador cuando exige que consten en el título todas las referencias catastrales de las parcelas con las que se corresponde la finca invocando como fundamento de ello lo dispuesto en el artículo 199.2 LH; el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que se incorpora al título resulta una afectación a determinadas parcelas catastrales colindantes, pero ello no implica que la finca se corresponda con todas y cada una de las parcelas que resulten afectadas por la representación gráfica georreferenciada propuesta, sino únicamente determina la identificación de las parcelas implicadas para que sus titulares puedan ser notificados en el curso del procedimiento. Se rechaza también la exigencia necesidad de rectificar previamente Catastro y el Inventario Municipal a efectos de excluir del mismo el camino del que ya ha afirmado el Ayuntamiento que se trata de uno privado de servicio en el caso concreto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17351.pdf>

R.13.05.2026. R. P. Manresa n.º 2.- GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.

SE CONFIRMA

Uno de los motivos por los que se puede rechazar la inscripción de la georreferenciación es la existencia de una contienda sobre la titularidad del terreno. Son fundadas las dudas de identidad resultado del análisis de la alegación del colindante (a la luz de la documentación aportada –resoluciones judiciales–), en su contenido y verosimilitud objetiva, que llevan a la conclusión congruente de existencia de indicio de controversia.

NOTA. Reitera la DGSJFP que si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Y ello es así, porque no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta de la presentada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17352.pdf>

R.14.05.2026. R. P. Villarcayo.- LEY 7/2022: MANIFESTACIÓN DE REALIZACIÓN O NO DE ACTIVIDAD POTENCIALMENTE CONTAMINANTE.

SE CONFIRMA

El artículo 98.3 de la Ley 7/2022 se aplica indiscriminadamente a actos gratuitos y onerosos, así como a las transmisiones mortis causa en favor de los herederos (como en el supuesto de hecho en el que la sucesión se abre en 2008 y la escritura de aceptación y adjudicación del único bien inventariado -vivienda unifamiliar- fue otorgada en 2026), y bastará con que el titular del dominio haga algún tipo de manifestación en relación con la realización de actividades potencialmente contaminantes en las fincas transmitidas sin caer en rigorismos excesivamente formalistas. Sí se exige, al menos, que manifieste que no le consta al titular la realización de dichas actividades. En contra de la alegación del recurrente, por último, no es la fecha de la posible transmisión sino la fecha de la escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia la relevante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17353.pdf>

R.14.05.2026. R. P. Durango.- INSCRIPCIÓN DE AUTO DE HOMOLOGACIÓN DE TRANSACCIÓN JUDICIAL EN PROCEDIMIENTO DE DIVISIÓN DE HERENCIA.

SE CONFIRMA

Se confirma la calificación porque el auto de homologación de transacción judicial (en el caso en procedimiento de división de herencia) no constituye título inscribible según reiterada doctrina de la DGSJFP; los documentos complementarios pueden ser documentos privados, salvo que por disposición legal requieran la forma pública, como es el caso de los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad y siendo ambos expedidos con firma digital, el primero no cuenta con CSV (artículo 27.2 de la Ley 39/2015 y 30.5 de la Ley 11/2007); por último, deben indicarse las circunstancias personales de los adjudicatarios (nombre, apellidos, DNI, estado civil y en su caso, régimen económico matrimonial, vecindad y domicilio) ex artículos 9 LH y 51 RH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17355.pdf>

R.18.05.2026. R. P. Amorebieta-Etxano.- INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA CONTRA HERENCIA YACENTE DICTADA EN REBELDÍA.

SE CONFIRMA

Se plantea la inscripción de sentencia dictada en procedimiento ordinario seguido contra los herederos y herencia yacente del titular registral, en virtud de la cual se declara el dominio por prescripción adquisitiva de determinada participación de finca registral en favor del demandante y se ordena la práctica de las inscripciones registrales correspondientes.

Para extender asientos relativos a procedimientos seguidos contra los herederos del titular registral, ex artículo 20 LH, de la Ley Hipotecaria, es necesaria que la constancia de su fallecimiento se refleje en la propia resolución judicial sin perjuicio de que, si ese dato no consta, como sucede en este caso, pueda obtenerse mediante una diligencia de adición o mediante la aportación del certificado de defunción. NOTA 2. El emplazamiento de la herencia yacente debe realizarse de acuerdo con la doctrina de la DGSJFP a la luz de la STS número 590/2021, de 9 de septiembre (sin que pueda exigirse el nombramiento de administrador judicial).

Por último, tratándose de sentencia dictada en rebeldía únicamente consta en el título calificado la firmeza de la resolución judicial sin que conste referencia alguna sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión (artículo 524 LEC).

NOTA 1. Cuestión procedimental.

Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, sin que el recurso sea el cauce adecuado para subsanar defectos.

NOTA 2. En contra de la alegación del recurrente que dice que dada la fecha de la inscripción contradictoria, año 1923, debe considerarse que el titular registral ha fallecido, dice la DGSJFP que si bien sería conveniente conocer la edad del titular en la indicada fecha de la inscripción y en atención a ello valorarse la posibilidad de haber fallecido, no puede presumirse dicha mayoría de edad.

Por otro lado, el procedimiento en caso de fallecimiento del titular registral puede seguirse contra herencia yacente o, en caso de aceptación de los herederos, contra la comunidad hereditaria y en el caso no consta dicha aceptación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17356.pdf>

R.18.05.2026. R. P. Madrid n.º 35.- ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: CANCELACIÓN DE ARRENDAMIENTO INSCRITO CON POSTERIORIDAD A LA HIPOTECA EJECUTADA.

SE REVOCA

Dictado auto firme declarando la falta de derecho a permanecer en el inmueble del arrendatario, esta resolución supone, sin duda alguna, la decadencia o extinción del arrendamiento contratado y debe cancelarse la inscripción que lo publica, resultando del incidente regulado en el artículo 675 LEC que el titular del arrendamiento ha tenido audiencia y su título ha sido debidamente valorado por el órgano jurisdiccional, debiendo entenderse ordenada la cancelación del asiento registral, sin riesgo de vulneración del principio de tutela judicial efectiva de su titular, dice la DGSJFP revocando la nota que, considerando que el arrendamiento sigue vigente al haberse pactado una duración de 20 años, exige para cancelar el arrendamiento bien consentimiento expreso del arrendatario, en documento auténtico, o bien resolución judicial firme en procedimiento entablado contra él.

NOTA. 1 Aunque el mandamiento de cancelación de cargas derivado de la ejecución de hipoteca no ordena cancelar expresamente la inscripción del arrendamiento, la interpretación de los documentos presentados siempre debiera ser integradora. En el caso, no sólo se presentaba el testimonio del decreto de adjudicación y un mandamiento «genérico» de cancelación de la inscripción de hipoteca ejecutada y de las inscripciones posteriores, sino que se aportaba además un auto declarando que la arrendataria no tenía derecho a permanecer en el inmueble, tras la vista realizada en el incidente del artículo 675 LEC y el testimonio del decreto ordenando su lanzamiento.

NOTA 2. Suficiencia de del juicio verbal de desahucio como incidentes posesorios en el seno de ejecuciones sobre inmuebles (artículos 661 y 675 LEC) para cancelar el arrendamiento.

Ambos conllevan una valoración por el órgano judicial de los títulos esgrimidos por el arrendatario dando, en ambos, audiencia al arrendatario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17357.pdf>

R.18.05.2026. R. P. Icod de los Vinos.- REANUDACIÓN DEL TRACTO: EFECTIVA INTERRUPCIÓN DEL MISMO.

SE CONFIRMA

La excepcionalidad del procedimiento para reanudar el tracto impone una interpretación (registral) restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del documento calificado, puede accederse a la inscripción, recuerda la Dirección General.

En caso de adquisición del promotor del expediente del titular registral o de sus causahabientes no hay efectiva interrupción del tracto, tanto de acuerdo con la doctrina consolidada de la DGSJFP antes de la Ley 13/2015 (la fecha del auto en el supuesto de hecho es de 1991) como por la regla primera del actual artículo 208 LH que la elevó a rango legal.

En el caso, de la documentación aportada ni resulta ni se alega por el recurrente que concurra una extraordinaria dificultad para formalizar el título público que permitiría la inscripción a favor del promotor (supuesto excepcional admitido por el Centro Directivo). Solo manifiesta el promotor la adquisición en virtud de compra en documento privado, que afirma que se ha extraviado.

NOTA 1. Cuestión procedimental.

Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, sin que el recurso sea el cauce adecuado para subsanar defectos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17358.pdf>

R.04.05.2026. R. P. Badajoz n.º 3.- CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE LA SITUACIÓN CONCURSAL.

SE CONFIRMA en cuanto al primer defecto

SE REVOCA en cuanto al segundo

Una vez reflejada en el asiento la situación de apertura del concurso, así como la apertura de la fase de liquidación y el plan de liquidación, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero LH) y no procede que la DGSJFP se pronuncie sobre si fue correcta o no la actuación del Registrador.

Por otro lado, inscrita la transmisión de la propiedad de la finca en cumplimiento del plan de liquidación, procede la cancelación de los asientos relativos a la situación concursal sin que sea preciso mandamiento del Juzgado que conoce del concurso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17467.pdf>

R.13.05.2026. R. P. Montblanc.- PUBLICIDAD FORMAL: PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.

SE REVOCA en cuanto a la primera solicitud

SE CONFIRMA en cuanto a la segunda

Sí procede la certificación literal del historial completo de las fincas, incluyendo asientos no vigentes, solicitada por el hijo de los titulares registrales con autorización expresa de éstos porque siendo el propio titular registral quien autoriza la expedición de la publicidad, no hay inconveniente en proporcionar dicha información, respecto de los titulares anteriores, pero únicamente respecto de aquellos datos que no estén protegidos por la Ley de Protección de Datos de carácter personal.

En cuanto a la expedición de información sobre datos personales y profesionales de personas que habrían prestado servicios en el Registro de la Propiedad de Montblanc entre finales del siglo XIX y principios del siglo XX, solicitada con fines de investigación histórica de carácter académico, sí se confirma la nota. La publicidad registral está institucionalmente prevista para la investigación jurídica, patrimonial y económica, no para la obtención de datos personales o laborales de quienes prestaron servicios en el Registro, ajenos por completo al objeto de la institución; la habilitación del 9.2.j) del Reglamento (UE) 2016/679 (que permite el tratamiento de datos personales con fines de investigación histórica) no se extiende al acceso al contenido del Registro de la Propiedad al margen del régimen de los artículos 221 y 222 LH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17468.pdf>

R.13.05.2026. R. P. Adeje.- RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: OBJETO.

SE CONFIRMA

Practicado un asiento (anotación preventiva de embargo, en el supuesto de hecho) queda bajo la salvaguardia de los Tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia (en el caso, ante los órganos de recaudación tributaria de la AEAT) de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículo 1.3 LH) sin que quepa recurso contra la calificación positiva del Registrador ni la DGJSFP pueda revisar la legalidad del asiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17469.pdf>

R.13.05.2026. R. P. Santiago de Compostela n.º 1.- RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: OBJETO.

SE CONFIRMA

Solicitada la cancelación de crédito hipotecario, alegando el recurrente que la inscripción de dicho crédito hipotecario nunca debió practicarse por nulidad radical del mismo, reitera la DGSJFP que practicado un asiento queda bajo la salvaguardia de los Tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículo 1.3 LH) sin que quepa recurso contra la calificación positiva del Registrador ni la DGJSFP pueda revisar la legalidad del asiento ni sea el recurso cauce hábil para obtener la cancelación (artículo 82 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17470.pdf>

R.13.05.2026. R. P. Molina de Segura n.º 2.- GEORREFERENCIACIÓN: DENEGACIÓN DEL INICIO DEL EXPEDIENTE DEL 199 LH.

SE CONFIRMA

Se confirma la denegación de tramitación del expediente del 199 LH por dudas en la identidad de la finca, puesto que la georreferenciación alternativa de la finca segregada solapa con la georreferenciación inscrita. Invadiendo la georreferenciación aportada la georreferenciación inscrita de otra finca colindante, el resultado de la calificación, conforme al artículo 199 LH, solo puede ser de denegación de la tramitación del expediente.

El hecho de que se haya concedido la licencia de segregación no implica la prestación del consentimiento para rectificación de

la descripción de su finca, puesto que no es el procedimiento previsto para ello por el ordenamiento jurídico, señala la DGSJFP en respuesta a la alegación del recurrente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17471.pdf>

R.13.05.2026. R. P. Jijona.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

La alegación del colindante debe ser analizada en su contenido y verosimilitud objetiva por el registrador, que ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al colindante que formula la oposición, revelando un posible indicio de contienda entre los colindantes, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional sin poder limitarse a objetar la mera existencia de la alegación, repite la DGSJFP.

Respecto de la alegación del primer colindante que se limita a objetar invasión pero sin aportar documentación, recuerda la DGSJFP que, si bien es conveniente que la oposición del colindante vaya acompañada de algún principio de prueba, ello no significa que la ausencia del mismo deba conllevar la desestimación de las alegaciones, pues siempre podrá el registrador acudir a la aplicación informática auxiliar para el tratamiento de base gráficas que es lo que ocurre en el presente caso, concluyendo que de dicho análisis deriva el carácter litigioso de la georreferenciación aportada al expediente. No obstante no expresar la causa (que en principio determinaría la estimación del recurso por falta de fundamentación del carácter litigioso) la razón de la estimación de la alegación es el solape advertido al comprobar la georreferenciación alternativa, entre la finca colindante por el norte, y sin que se observe otro colindante por ese lindero, al que alude el promotor como finca segregada sin RC.

Respecto de la alegación del segundo colindante, que aporta un informe técnico que contiene información importante para determinar el carácter litigioso de la georreferenciación aportada, llegando el técnico a identificar la porción de terreno invadida, el registrador analiza su alegación y determina que queda acreditada la existencia de un indicio de controversia pues hay una discrepancia en cuanto al trazado del lindero que delimita ambas fincas.

NOTA. En cuanto a la documentación que presenta un alegante, es técnica porque ha sido elaborada por ingeniero en topografía y geodesia, sin que pueda exigirse que la misma sea georreferenciada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17473.pdf>

R.13.05.2026. R. P. Las Rozas de Madrid n.º 1.- **PUBLICIDAD FORMAL: SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN NEGATIVA.**

SE CONFIRMA con una precisión

La certificación negativa tiene por objeto acreditar la inexistencia de un determinado asiento o la falta de constancia registral de un dato o circunstancia, siempre que el objeto de la certificación pueda ser delimitado con la precisión necesaria y resulte verificable para el registrador con la certeza exigible a la fe pública registral (artículo 341 RH). En el caso no puede expedirse certificación negativa comprensiva de un pronunciamiento sobre la no inclusión del terreno de determinada de las parcelas catastrales en finca registral alguna. NOTA.

No obstante, la negativa registral no puede extenderse a la constancia o no de tales referencias catastrales en la descripción de alguna o algunas fincas registrales del distrito hipotecario, extremo sobre el que debe expedirse la correspondiente certificación. Por tanto, confirmando la calificación, concluye la Dirección General que sí deberá expedir certificación en la que haga constar que, si así fuera, no resulta de los índices del Registro de la Propiedad finca alguna cuya descripción incorpore las referencias catastrales expresando, al propio tiempo, que no es posible pronunciarse, con la certeza exigible a la fe pública registral, sobre si los terrenos correspondientes a dichas referencias catastrales forman o no parte del terreno correspondiente a la finca o de cualquier otra finca inscrita con una simple descripción literaria.

NOTA. En el supuesto de hecho, la descripción que hoy resulta del folio registral de la finca no refleja su configuración actual precisa, pues además de ser meramente literaria, los linderos quedaron desactualizados tras las segregaciones y en ninguna de las inscripciones practicadas se incorporó referencia catastral ni representación gráfica georreferenciada, constando además la falta de coordinación con el Catastro, a ello se suma la existencia de fincas colindantes con historial registral anterior, lo que acrecienta la dificultad o incluso imposibilidad práctica para determinar con seguridad el perímetro real de la finca matriz y, por ende, para afirmar o excluir que las parcelas identificadas catastralmente, cuya certificación negativa se solicita, queden comprendidas dentro del perímetro de la finca matriz o de alguna de sus colindantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17474.pdf>

R.14.05.2026. R. P. Pontevedra n.º 2.- **NIF REVOCADO.**

SE CONFIRMA

La prohibición del artículo 254.2 LH se aplica a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado, aunque en el momento del otorgamiento de la escritura el número de identificación fiscal estuviera vigente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17475.pdf>

R.14.05.2026. R. P. Arteixo.- **GEORREFERENCIACIÓN: DENEGACIÓN DEL INICIO DEL EXPEDIENTE DEL 199LH.**

SE REVOCA

Se niega la tramitación expediente por dudas en la identidad de la finca, porque existen indicios de alteración de la realidad física de la finca, consistentes en una operación de segregación, una inmatriculación de parte de finca no inscrita y su agrupación con otra inscrita, sin la correspondiente autorización administrativa a la vista de las certificaciones catastrales y del informe de validación catastral, pero sin expresar mayor concreción.

La duda expresada por el registrador en la nota de calificación no es de la entidad suficiente como para no dar inicio al expediente del artículo 199 LH, sin perjuicio de su calificación a su término. Razona la DGSJFP que la georreferenciación alternativa aportada respeta los linderos que resultan de la descripción registral y la diferencia entre la georreferenciación catastral y la alternativa aportada solo se produce respecto del lindero este de la finca y concluye más que una alteración de la realidad física amparada por el folio registral, existe una relativa inexactitud sobre donde se sitúa ese lindero no considerando que en el presente caso exista un supuesto de segregación encubierta (inmatriculación de parte no inscrita para su posterior agrupación a finca inscrita).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17478.pdf>

R.14.05.2026. R. P. Málaga n.º 10.- **ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS: DILIGENCIA DE RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIES DE ELEMENTOS DE OBRA NUEVA INICIAL.**

SE CONFIRMA

Debe presentarse a liquidación en la Oficina Tributaria la diligencia notarial complementaria de rectificación de una escritura de ampliación de obra nueva terminada al contener datos adicionales respecto a la obra nueva declarada y tener un contenido valorable; e rectifican superficies iniciales de distintos elementos de la obra inicial que puede incidir en su valor fiscal a los efectos del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, cuota variable, por el hecho imponible de la obra nueva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/10/pdfs/BOE-A-2026-17480.pdf>

R.14.05.2026. R. P. Arteixo.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro, recuerda el Centro Directivo que añade que, el análisis de las alegaciones de colindantes ha de expresar el juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al colindante que formula la oposición, revelando un posible indicio de contienda entre los colindantes, para que dicho juicio no sea arbitrario o discrecional sin poder limitarse a objetar la mera existencia de la alegación.

En el caso, si bien la fundamentación del registrador es escueta y se remite a la alegación formulada por el colindante, como esta se ha puesto a disposición de la promotora del expediente, la recurrente no puede alegarse indefensión. Concluye la Dirección General que sí ha quedado acreditada con el análisis de las alegaciones del colindante la existencia de un posible indicio de controversia en la delimitación gráfica del lindero sur de la finca objeto del expediente.

NOTA. Cuestiones procedimentales

El informe en defensa de la nota ha de contener los aspectos procedimentales esenciales por los que ha atravesado el procedimiento registral en el que se ha emitido la nota de calificación recurrida para la Dirección General pueda calificar la regularidad del expediente. La falta del informe no impide que el recurso continúe.

Por otro lado, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17550.pdf>

R.18.05.2026. R. P. Valoria la Buena.- **CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS REFERIDOS A DISTINTOS TRAMOS DE AUTOVÍA.**

SE REVOCA

La suspensión de la calificación de un documento por existir otro asiento de presentación anterior y vigente solo procede cuando ambos documentos se refieran a la misma finca o parte de ella (artículo 17 LH en relación con los artículos 18 y 246.2 LH). En el presente caso, en el que cada asiento de presentación se refiere a tramos sucesivos de una autovía, ha de revocarse la decisión de suspender la calificación de los asientos de presentación posteriores, pues no se refieren a la misma finca registral que los documentos con asiento de presentación anteriores.

NOTA. Lo procedente hubiera sido calificar todos y cada uno de dichos documentos o bien, en caso de considerarse que se trataba de un mismo procedimiento registral integrado por varios documentos y con varios asientos de presentación realizarse una calificación conjunta de todos esos documentos; pero en cualquiera de las opciones, existe la obligación de proceder a realizar la calificación de fondo de cada documento y no solo del primero suspendiendo la calificación de los posteriores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17551.pdf>

R.18.05.2026. R. P. Campillos.- **SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN DESCRIPTIVA DE FINCA QUE EXCEDE DE LA MERA ACTUALIZACIÓN.**

SE CONFIRMA

En el supuesto de hecho, se solicita la inscripción de una rectificación descriptiva de una finca registral, sin necesidad de tramitar un expediente de concordancia con la realidad física, al amparo del artículo 201.2 LH. Dado que la solicitud de rectificación excede de una mera actualización de localizadores, tratándose en realidad de la inscripción de una declaración de obra nueva (se altera la descripción existente de una finca, en la que se dice que ahora existe una casa), deben cumplirse los requisitos exigidos para la inscripción de una declaración de obra nueva, excediendo ello del ámbito del artículo 201.2; tanto desde el punto de vista sustantivo los requisitos del artículo 28.4 TRLS, en relación con el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio como, desde el punto de vista registral, los requisitos exigidos por el artículo 202 LH y la tramitación de un expediente del artículo 199 LH.

Por otro lado, cuando haya fijación de cuotas, como ocurre en el caso en el que una mitad de la finca está inscrita a nombre de la causante del titular registral de la otra -que es el recurrente-, es necesario el consentimiento de la mayoría de los copropietarios para declarar la obra nueva, por lo que procede confirmar la nota en este punto debiendo presentarse la escritura de herencia de dicha causante (artículo 20 LH).

Por último, es doctrina reiterada de la DGSJFP que tratándose de una instancia privada procede asegurar la procedencia de la firma con la identidad de la persona que solicita la práctica del asiento y su coincidencia con el titular registral. En el caso, no consta legitimación de la firma de la presentante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17552.pdf>

R.18.05.2026. R. P. Arnedo.- **TRASLADO DE FINCA: OBRA NUEVA DE EDIFICACIÓN SOBRE DOS FINCAS REGISTRALES COLINDANTES CADA UNA ÍNTEGRAMENTE SITUADA EN UN TÉRMINO MUNICIPAL DISTINTO.**

SE CONFIRMA

En el supuesto de hecho hay dos fincas registrales distintas, colindantes entre sí, cada una íntegramente situada en un término municipal distinto respecto de las que se solicita la declaración de obra nueva, construida parte en una y parte en otra, sin que cada parte de edificación sea susceptible de aprovechamiento y uso independiente. Por tanto, por un lado, no procede ningún traslado ni unificación de folios registrales, salvo que el titular voluntariamente agrupe las dos fincas distintas, y, por otro lado, si voluntariamente no quiere no es posible inscribir una edificación que se reconoce y declara estar ubicada a caballo entre dos fincas registrales distintas. Es preciso, por tanto, solicitar la previa agrupación de tales fincas, para cuya inscripción es competente el Registro donde se ubique la mayor parte de la finca resultante de la agrupación (artículo 2 LH).

Aclara la DGSJFP que en caso de una finca registral que radique en territorio perteneciente a dos o más registros, la unificación de dos folios registrales de la finca única habría de entenderse, en este supuesto de hecho, solicitada tácitamente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17553.pdf>

R.18.05.2026. R. P. Novelda.- **INSCRIPCIÓN DE CONVENIO REGULADOR QUE NO CONTIENE LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO.**

SE CONFIRMA

No puede inscribirse el convenio porque no contiene liquidación alguna de régimen económico-matrimonial, como se expresa el propio convenio. Ni siquiera se trata de la disolución de una comunidad sobre una finca que perteneciese a ambos; finca inscrita a nombre de la esposa que, por otro lado solo es titular de la nuda propiedad. Del convenio solo resulta la simple manifestación de los entonces cónyuges de que la finca pertenece a ambos (el reconocimiento de dominio no es título material), por partes iguales, y de que acuerdan proceder a su venta por un determinado precio, comprometiéndose a repartir entre ellos por partes iguales el importe que obtengan de la venta. Por tanto, el convenio no contiene negocio o acuerdo entre los cónyuges en virtud del cual la finca les pertenezca a ambos por partes iguales y tampoco se señala que les pertenezca por título anterior y sin que el acuerdo de vender sea más que un pacto obligacional.

NOTA. Recuerda la DGSJFP que la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial, ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta la congruencia de la resolución con el procedimiento en el que se ha dictado y los obstáculos derivados de la legislación registral (artículos 100 RH y 522 LEC).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17554.pdf>

R.19.05.2026. R. P. Lleida n.º 1.- **RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN Y RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.**

SE CONFIRMA

Practicados los correspondientes asientos registrales los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito del recurso revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan. Inscrita asunción en pago del préstamo hipotecario que la grava, el recurrente alega que constituye una novación modificativa con liberación de codeudor, conforme al artículo 1205 CC, solicitando la rectificación de dicho error de concepto. No obstante, la inscripción se ha practicado conforme a lo que se expresa en el título (sentencia y convenio regulador) por lo que conforme al artículo 40.d) LH si el error proviene del título, la rectificación precisa el consentimiento de los interesados o resolución judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17555.pdf>

R.19.05.2026. R. P. Torrevieja n.º 3.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.**

SE CONFIRMA

El documento privado no es título válido para rectificar los asientos registrales. Poder acceder a la pretensión del recurrente de rectificación y cancelación de la inscripción con cancelación de la inscripción vigente y la reinscripción a favor del recurrente y su esposa, es preciso el consentimiento de los titulares registrales que quedarían afectados por la rectificación y cancelación pretendida o, en su defecto, resolución judicial que lo ordene expresamente, en caso de inexactitud ex artículo 40 letra c) LH. Tratándose de un error de concepto, cuando no resulte claramente del asiento, la rectificación exige acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o providencia judicial (artículos 216 y 217 LH).

NOTA 1. La rectificación del Registro exige determinar si hay inexactitud y su causa. En el informe en defensa de la nota consta que el registrador, ante las dudas de que pudiera existir un error, requirió a los titulares registrales para que aportasen la copia autorizada de la escritura inscrita que no había sido aportada por el recurrente y, en su caso, prestasen su consentimiento a la rectificación, habiendo manifestado éstos su oposición por comparecencia ante el registrador.

NOTA 2. Recuerda la DGSJFP que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (como ocurre en el supuesto de hecho).

Por otro lado, todo documento que no cumpla tal principio de titulación pública no puede ser en consideración en el seno del procedimiento registral. De acuerdo con el artículo 221RN, sólo tiene la consideración de escritura pública, además de la matriz, la copia autorizada, pero no las copias simples, los testimonios por exhibición de la copia autorizada o su fotocopia autenticada. En el caso, la documentación aportada junto con la instancia no es documentación pública.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17556.pdf>

R.19.05.2026. R. P. Las Palmas de Gran Canaria n.º 6.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: DERECHO DE USO SOBRE LOCAL CON CAMBIO DE DESTINO.**

SE CONFIRMA

Se confirma la suspensión de escritura de partición y adjudicación de herencia que contiene un legado consistente en el derecho de aparcamiento de un vehículo en local de edificio en propiedad horizontal, como el derecho a instalar un ascensor.

La creación de un derecho de uso sobre una plaza de garaje y hueco de ascensor sobre la finca registral exige por un lado cumplir el principio de especialidad; si bien la descripción de las partes de las fincas objeto del derecho que se concede pueden formularse con referencia a un plano, para ello, es preciso que, entre la escritura y el plano se consiga una meridiana claridad que el presente caso carece porque la escritura se limita a emplear la expresión “el derecho de uso de una plaza de garaje y de un posible hueco para un ascensor” omitiendo los elementos de la superficie, linderos o duración. Por otro lado, siendo el local elemento de una propiedad horizontal implica en el caso la necesidad de modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal ya que, inicialmente previsto en el título constitutivo de la propiedad horizontal y en las normas estatutarias como destinado a almacén, el cambio es susceptible de afectar a elementos comunes del inmueble, menoscabar o alterar la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, así como de contravenir la prohibición que tiene todo propietario de desarrollar actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas (artículos 5, 7 y 17LPH).

NOTA. En este sentido, en un supuesto de cambio de destino de local que pasa del uso del trastero a plaza de aparcamiento, la Sentencia del Tribunal Supremo número 1025/2024, de 23 de febrero y la sentencia 446/2002, de 9 de mayo, atendiendo a su distinta finalidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17557.pdf>

R.19.05.2026. R. P. Cangas.- **OBRA NUEVA EN ZONA DE SERVIDUMBRE DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.**

SE CONFIRMA

En el presente supuesto de hecho, se deniega la inscripción de escritura de aceptación y adjudicación parcial de herencias, agrupación y declaración de obra nueva respecto a la cual el registrador deniega la inscripción de la declaración de obra por antigüedad en cuanto a la edificación principal destinada a vivienda por estar situada en zona de servidumbre del dominio público hidráulico, no existiendo tampoco ninguna autorización específica del organismo administrativo competente que así la justifique; y, en consecuencia se suspende la inmatriculación de las dos fincas no inscritas así como la inscripción de la finca resultante de la agrupación y declaración de obra nueva de la edificación anexa destinada a almacén por no haberse solicitado expresamente la inscripción parcial en cuanto a estos últimos extremos (al encontrarse dicha edificación anexa dentro de la zona de policía de cauce con una antigüedad que data del año 1986, superior al plazo de quince años que determina la ley para la prescripción de la obligación de reponer las cosas a su estado primitivo, sería posible su inscripción).

Se confirma la nota recordando la DGSJFP que la inscripción de la declaración de dichas edificaciones requiere de un pronunciamiento expreso de la Administración competente en dominio público hidráulico de la que resulte su carácter consolidado o la imposibilidad legal del ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad, indicando el régimen jurídico especial, derivado de la especial ubicación de la finca en zona de servidumbre o policía con las limitaciones correspondientes, ex artículo 28 TRLS sin que quepa aplicar analógicamente el régimen del artículo 28.4 TRLSC previsto exclusivamente para la actuación municipal en el restablecimiento de legalidad urbanística.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17558.pdf>

Mercantil. (Por Servicio Coordinación de RRMM)

R.28.04.2026. R. M. Madrid n.º 13.- **PRENDA DE PARTICIPACIONES SOCIALES. ART. 132 LSC.**

SE REVOCA

La DG estima el recurso y revoca la calificación registral que había rechazado la inscripción de una cláusula estatutaria relativa la prenda de participaciones. Considera que el artículo 132 LSC permite que los estatutos atribuyan al acreedor pignoraticio el ejercicio de los derechos de socio, siempre que no se le transmita la condición de socio ni la titularidad de esos derechos. Por ello, la cláusula es inscribible al interpretarse que únicamente le legitima para ejercer dichos derechos durante la ejecución de la prenda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17246.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17247.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17248.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17249.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17250.pdf>

R.29.04.2026. R. M. Alicante n.º 3.- **CAMBIO DE DENOMINACIÓN SOCIAL: CERTIFICACIÓN NEGATIVA DEL REGISTRO MERCANTIL CENTRAL CADUCADA.**

SE CONFIRMA

La DG confirma la doctrina que si presentada en el Registro Mercantil escritura pública para cambio de denominación social de una sociedad limitada la certificación negativa del Registro Mercantil Central de la que resulta la reserva de denominación se encuentra caducada no cabe dicho cambio de denominación social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17254.pdf>

R.04.05.2026. R. M. Barcelona n.º 4.- **RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES.**

SE CONFIRMA

La DG desestima el recurso y confirma la calificación registral, al considerar que la modificación del asiento de presentación no puede obtenerse mediante este tipo de recurso. Los asientos registrales están bajo la salvaguardia judicial y su rectificación debe realizarse por los cauces específicos previstos legalmente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/07/pdfs/BOE-A-2026-17257.pdf>

R.27.04.2026. R. M. Málaga n.º 1.- **PRENDA DE ACCIONES.**

SE CONFIRMA

La DG desestima el recurso y confirma la negativa a practicar una nota marginal solicitada por un acreedor pignoraticio de acciones. Considera que los efectos derivados de la prenda de acciones no tienen acceso al Registro Mercantil y que, además, los estatutos vigentes remitían a la Ley de Sociedades de Capital, según la cual los derechos de socio corresponden al propietario de las acciones y no al acreedor pignoraticio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17335.pdf>

R.27.04.2026. R. M. Málaga.- **CANCELACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL. IMPUGNACIÓN DEL ADMINISTRADOR CESADO.**

SE CONFIRMA

La DG desestima el recurso y confirma la negativa a practicar una rectificación y cancelación del asiento practicado por no ser este recurso la vía para dicha solicitud. La constatación registral de la oposición debe realizarse en los términos del artículo 111 del RRM. El administrador cesado disconforme podrá proceder a la impugnación del acuerdo de cese conforme a los artículos 204 a 208 LSC y practicarse la anotación de la demanda o de la querrela. (RDGRN de 24 de enero de 2011)

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/08/pdfs/BOE-A-2026-17337.pdf>

R.19.05.2026. R. M. Madrid n.º 7.- **OBLIGATORIEDAD DEL INFORME DE AUDITORIA EN UNA REDUCCIÓN DE CAPITAL CON PÉRDIDAS.**

SE CONFIRMA

La DG confirma que una reducción de capital por pérdidas en una sociedad limitada necesita informe de auditoría del balance,

aunque el acuerdo se haya adoptado por unanimidad de todos los socios.

La excepción admitida en resoluciones anteriores solo se aplica a las llamadas operaciones acordeón (reducción seguida inmediatamente de un aumento de capital suficiente para proteger a los acreedores).

En el caso que nos ocupa esta exigencia no concurre porque solo existe una reducción de capital por pérdidas, sin aumento posterior, la falta de auditoría.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17559.pdf>

R.19.05.2026. R. M. Madrid n.º 18.- **HERENCIA YACENTE Y REPRESENTACIÓN DEL SOCIO FALLECIDO EN LA JUNTA GENERAL DE UNA SOCIEDAD DE CAPITAL**

SE REVOCA

La DG considera que la junta estaba válidamente constituida porque las participaciones del socio fallecido estaban representadas por el representante de la herencia yacente, sin que sea necesario acreditar previamente la inexistencia de posibles herederos futuros. Por tanto, ese posible llamamiento sucesorio no puede impedir la inscripción de los acuerdos de disolución y liquidación de la sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/08/11/pdfs/BOE-A-2026-17560.pdf>

Publicadas en el D.O.G.C

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

R.17.06.2026. R. P. La Seu d'Urgell.- **IUS TRANSMISSIONIS.**

SE REVOCA

Se plantea si el testamento otorgado por la persona instituida heredera testamentaria del causante originario, que no había aceptado ni repudiado su herencia, constituye un acto de aceptación tácita de dicha herencia,

Dado que el conocimiento de ser titular de la delación, cuando se realiza un acto —como el otorgamiento de un testamento, debe concurrir en el momento mismo en que dicho acto se lleva a cabo (en aplicación del artículo 461-1.1 del Código Civil de Cataluña), en el presente supuesto de hecho no hay aceptación tácita de la herencia; el testador no tenía ni podía tener conocimiento de que la herencia de su hermano le hubiera sido deferida, porque el procedimiento de declaración de herederos intestados, ni siquiera había sido promovido por él, concluido con su designación como heredero finalizó cuando él ya había fallecido. Opera, por tanto, el derecho de transmisión y debe concluirse que, al ejercitar el transmisario el ius delationis respecto del transmitente y respecto del primer causante, la herencia de este último la adquirió directamente de éste en las mismas condiciones en que se encontraban en su patrimonio. Por todo ello, sí procede la inscripción de la escritura de manifestación, aceptación y adjudicación de herencia.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9723/2165797.pdf>

R.25.06.2026. R. P. Barcelona núm. 24.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: ADAPTACIÓN AL RÉGIMEN VIGENTE.**

SE CONFIRMA en cuanto al primero

SE REVOCA en cuanto al segundo

Se trata de un régimen de copropiedad sobre un edificio que se regía por el artículo 396 del Código Civil español, anterior a la entrada en vigor de la Ley de propiedad horizontal, de 21 de julio de 1960, a la que nunca llegó a adaptarse, ni tampoco se ha adaptado al vigente régimen de propiedad horizontal regulado por el Código Civil de Cataluña. Presentada ahora escritura de división horizontal del edificio una adaptación tardía al vigente marco normativo en materia de propiedad horizontal, se revoca el defecto relativo a que respecto del elemento privativo 1 que tiene destinada una parte como vestíbulo de acceso a las plantas del edificio colindante, es necesario: o bien configurar dicha parte como elemento común y constituir sobre ella una servidumbre en beneficio de las plantas del edificio de la calle Ferran núm. 2; o bien constituir directamente la servidumbre sobre la parte correspondiente del elemento privativo, que deberá quedar perfectamente delimitada mediante la determinación de su superficie y linderos, incorporando asimismo el correspondiente plano. Descartada la posibilidad de constituir forzosamente una servidumbre entre departamentos pertenecientes a distintos regímenes de propiedad horizontal, su constitución únicamente podría tener carácter voluntario, circunstancia que no concurre en la escritura presentada a inscripción. En el caso, se configura el derecho de propiedad sobre dicha entidad como un único departamento privativo que dispone de dos accesos desde la vía pública, uno de los cuales permite de facto el uso por parte de los vecinos del edificio colindante, sin que exista servidumbre alguna constituida a su favor y, además, se respeta el principio de especialidad. Se revoca así el segundo defecto de la nota.

Si se confirma el primer defecto relativo al consentimiento del acreedor hipotecario para que el objeto hipotecado (parte del edificio que hoy se divide en dos entidades) pase a quedar constituido exclusivamente por la entidad núm. 1 y la entidad núm. 2 quede liberada de la hipoteca sin que pueda plantearse que la hipoteca grave las dos entidades ex artículo 123 LH dada la falta de independencia funcional del segundo; una entidad carente de independencia funcional no podría, en ningún caso, ser objeto de ejecución en un procedimiento de ejecución hipotecaria, por no constituir un objeto independiente de derechos. En este sentido, el artículo 553-33 del Código Civil de Cataluña establece que únicamente pueden configurarse como elementos privativos de un inmueble en régimen de propiedad horizontal las viviendas, los locales y los espacios físicos susceptibles de propiedad separada que dispongan de independencia funcional por tener acceso directo o indirecto a la vía pública. Resolución JUS/2712/2026, de 25 de junio, relativa al recurso gubernativo interpuesto por la mercantil Inversión y Gestión Bcn, SL, contra la calificación de la registradora del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 24, que suspende la inscripción de una escritura de división en régimen de propiedad horizontal

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9723/2165785.pdf>

R.24.10.2025. R. P. Terrassa núm. 5.- **SERVIDUMBRE DE PASO: CONSTITUCIÓN UNILATERAL POR EL TITULAR DEL PREDIO SIRVIENTE.**

SE CONFIRMA

Constituida en escritura pública servidumbre de paso unilateralmente por el titular del predio sirviente, respecto del mantenimiento de la servidumbre constituida se establece que todas las obras necesarias para el uso y conservación de la mencionada servidumbre serán a cargo de los titulares del predio dominante (con una duración de carácter perpetuo y permanente), exigibles por el titular del sirviente. Este extremo comportaría forzosamente que el titular del predio dominante tuviera que comparecer aceptando la constitución de la servidumbre y sus obligaciones.

Añade el Centro Directivo que la constitución unilateral de servidumbres por titulares de la finca sirviente o dominante no tendería encaje en el Código Civil catalán ya que tal como se ha configurado la constitución unilateral en el presente caso, implica jurídicamente una donación por parte de los titulares del predio sirviente siendo necesaria la aceptación del titular del predio dominante.

Resolución JUS/5015/2025, de 24 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por A. M. G. y M. D. V. G., contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Terrassa núm. 5 que suspende la inscripción de una escritura de constitución de derecho real de servidumbre de paso para personas

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9723/2165665.pdf>

R.16.04.2025. R. P. Cambrils.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: MAYORÍAS PARA LA MODIFICACIÓN DE LA CLÁUSULA DE CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS COMUNES.**

SE REVOCA

La mayoría necesaria para acordar en junta de propietarios la modificación del régimen de contribución en la satisfacción de los gastos comunes depende bien de las cuotas de participación en el régimen de propiedad horizontal que corresponden a cada propietario, bien de las disposiciones establecidas al respecto en el título constitutivo o en los estatutos que las regulan.

En el supuesto de hecho, no estando el fundamento de la distribución o contribución a los gastos comunes por lo que respecta a los locales y viviendas establecido de forma expresa en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal y sin que en acuerdo posterior se modificaran los coeficientes atribuidos a las cuotas de participación de cada propietario, la modificación de esta distribución del reparto de gastos no supone una modificación de las cuotas de participación en el régimen de propiedad horizontal originariamente establecidas, No es necesaria, por tanto, la unanimidad (553-26.1.a del CCC), sino el de mayoría cualificada de 4/5 de los propietarios que representen los 4/5 de las cuotas del artículo 553-26.2 del CCC.

NOTA. Cuestión competencial.

Habiendo presentado la Comunidad de Propietarios el recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el registrador, por coherencia con su calificación y de acuerdo con el artículo 3.3 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, lo tendría que haber elevado a la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, y tendría que haber advertido expresamente de que el recurso se había presentado ante la DGSJFP, siendo finalmente ésta la que ha remitido dicho recurso a la DGDEJM.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9732/2167540.pdf>

R.17.06.2025. R. P. Vilanova i la Geltrú.- **COMUNIDAD DE BIENES: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.**

SE CONFIRMA

No hay derecho de tanteo en caso de venta por un copropietario a otro condómino; solo nace en caso de ventas a extraños a la comunidad. Por otro lado y respecto del comprador, es titular de más de cuatro quintas partes de las cuotas de las dos parcelas, circunstancia que ex artículo 552-11.4 del CCC, lo faculta para exigir la totalidad del bien y pagar en metálico la porción del otro cotitular que pretendía el ejercicio del derecho de adquisición preferente.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9732/2167485.pdf>

R.14.07.2025. R. P. Badalona núm. 1.- **DERECHO DE SUCESIONES: ACTA DE INTERPELACIÓN.**

SE REVOCA

El recurso tiene por objeto determinar si la persona que ha instado el acta de interpelación en derecho tenía la legitimación activa para instarla.

Puede instar la interpelación en derecho cualquier persona que tenga interés en la herencia, incluidas las acreedoras. En el caso la insta una hermana de la interpelada, con relación a la herencia de su padre y de su madre, de manera que en los dos casos son las dos, actora e interpelada, llamadas por la Ley a la sucesión intestada de sus padre y madre comunes. En caso de que la interpelada renuncie, se producirá un acrecentamiento, incuestionable tratándose de una sucesión intestada (otra cosa sería si fuera testada), cosa que hace innegable el interés de la actora.

Resuelve la Dirección General estimar parcialmente el recurso, siendo inscribibles las escrituras de herencia con el acrecimiento que ha producido la falta de aceptación de una de las herederas, con la rectificación previa de la fecha que consta a las actas de declaración de herederos (error de hecho) que son título de una de las sucesiones.

NOTA. Respecto de las actas recuerda el Centro Directivo que son actos de jurisdicción voluntaria, aconsejando extremar el rigor notarial, para pasar a realizar las siguientes afirmaciones de lege ferenda: la tramitación por uno de los notarios del último domicilio del causante, el cual enviaría el requerimiento a los notarios territorialmente competentes para hacer la notificación al interpelado; la determinación del domicilio de la persona interpelada, que la ley deja al arbitrio de la requirente sin establecer ninguna previsión; la determinación de qué notario da por renunciada la persona interpelada, dado que sería deseable que el acta comportara una declaración expresa del notario que lo autoriza, cosa que haría aconsejable que solo se pudiera autorizar una sola acta por cada sucesión.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9732/2167532.pdf>

R.08.07.2025. R. P. Barcelona núm. 22.- **INSCRIPCIÓN DE TESTIMONIO DE UNA SENTENCIA QUE DECLARA LA RESCISIÓN POR LESIÓN DE LA COMPRAVENTA OTORGADA EN ESCRITURA PÚBLICA.**

SE REVOCA

La sentencia que se pretende inscribir es inequívoca en cuanto a que procede la rescisión por lesión de la compraventa de acuerdo con el artículo 321 de la Compilación de Derecho civil de Cataluña (aplicable a la compraventa objeto de la presente resolución, otorgada en 2017) declarándolo y argumentándolo de forma expresa por lo que tiene que estimarse el recurso interpuesto y, en cumplimiento de la orden judicial proceder a la cancelación de la inscripción del dominio en virtud del título de compraventa.

La sentencia no condiciona la inscripción del dominio por el vendedor como consecuencia de la rescisión a la devolución por parte suya del precio recibido, porque tampoco el artículo 1295 CC de aplicación en Cataluña durante la vigencia de la Compilación de Derecho civil de Cataluña lo exige, distinguiendo el Centro Directivo entre la eficacia real y obligacional de la rescisión. Por otro lado, no es aplicable el artículo 175.6 del RH porque se refiere a las inscripciones de ventas de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias y no a la rescisión por lesión.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9732/2167467.pdf>

R.02.10.2025. R. P. Barcelona núm. 16.- **RECUSO CONTRA LA CALIFICACIÓN NEGATIVA: OBJETO.**

SE CONFIRMA

No cabe recurso contra asiento ya practicado, en el caso recurso la inscripción del usufructo sujeto a la sustitución fideicomisaria de residuo.

En el caso de haberse cometido error de concepto, la rectificación del Registro exige ex artículo 217 LH bien el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o bien una provisión judicial que lo ordene, cosa que en el presente supuesto no se da, y por este motivo el recurso se desestima.

NOTA. Cuestión competencial.

La competencia es de la DGDEJM en caso de interpretación de normas de Derecho Catalán.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9732/2167546.pdf>

R.03.10.2025. R. P. Badalona núm. 2.- **DERECHO DE SUCESIONES: PARTICIÓN ESTANDO LA HERENCIA YACENTE.**

SE CONFIRMA

Se confirma la suspensión de la inscripción de la cuota hereditaria de un piso situado a favor de un coheredero por la falta del consentimiento de otro llamado a la herencia. Esta adjudicación implica previa partición que exige unanimidad y, paso previo de aquélla es la elaboración de la relación de bienes de la herencia y la determinación de las cuotas definitivas de participación en la comunidad hereditaria. Hasta que la situación interina exista (herencia yacente), no se podrá saber si para adjudicar la participación indivisa del piso solo hace falta el consentimiento de los tres herederos que ya han aceptado la herencia y hecho la partición (caso de que el cuarto llamado y/o sus sustitutos vulgares repudien la herencia, y tenga lugar el derecho de aumentar, art. 462-1 del CCC), o no (caso de que el cuarto llamado o sus sustitutos vulgares acepten la herencia).

NOTA. Cuestión procedimental.

La falta de notificaciones de acuerdo con el artículo 3.5 Ley 5/2009 (al notario o notaria que haya expedido el título, si no son los recurrentes, y también a los titulares de los derechos reales presentados, inscritos, anotados o que consten por nota al margen en el registro y puedan resultar perjudicados por la resolución) no impide la tramitación del recurso pero la falta de notificaciones impide que se tengan en cuenta las alegaciones de las personas que debiendo ser notificadas, no lo fueron.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9732/2167518.pdf>

R.23.07.2025. R. P. Pineda de Mar.- **INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.**

SE REVOCA

Se plantea si la cláusula del derecho de acrecer del testamento se refiere únicamente al último grupo de fideicomisarios –hermanos del testador– o a todos –hijo de la esposa del testador incluido, que premurió al heredero fiduciario–. Dice la DGDEJM, que no podemos desconocer que el testador estableció en su testamento tres sustituciones vulgares por cada uno de los herederos fideicomisarios de residuo y un solo derecho de acrecer que solamente afectaba de forma exclusiva a los dos hermanos del testador en el supuesto de no tener descendencia alguno de ellos; no hay llamamiento conjunto a todos los fideicomisarios sino asignación individual por mitades “en una mitad” al hijo y “en la otra mitad” a sus dos hermanos y un derecho de acrecer solo en este último caso.

Por tanto, dado que la facultad de interpretación del testamento por lo herederos decae cuando es de parte; y dado que se trata de un testamento notarial siendo obvio que el testador contó con el asesoramiento por parte del notario autorizante, y más cuando se establecen figuras jurídicas específicas y concretas como el nombramiento de heredera fiduciaria y herederos fideicomisarios de residuo separados estos de forma expresa y concreta en cuanto al reparto del bien inmueble, y a la vez por estirpes, y solo en el supuesto de los dos hermanos del testador, si no hay descendencia de alguno de ellos, acrece su parte en la otra; las palabras utilizadas deben interpretarse en su sentido jurídico genuino, y no podemos apartarnos de dichas palabras utilizadas en el referido testamento o interpretarlas en un u otro sentido.

Ante el 38 de la Ley 40/1991 (“Instituidos conjuntamente dos o más herederos en una misma cuota o porción de herencia, si el que no llega a ser heredero es del mismo grupo, el acrecentamiento tiene lugar preferentemente entre los otros del mismo grupo, y solamente si fallan estos acrece los otros instituidos conjuntamente”), el Centro Directivo revoca la nota que respecto del heredero fideicomisario que sobrevivió al causante y premurió a la fiduciaria y que no tuvo descendencia, consideró que el destino de la porción vacante (25 %), al existir otros fideicomisarios en un mismo llamamiento conjunto, no se incorpora a la herencia de la fiduciaria.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9736/2167922.pdf>

R.10.08.2026. R. P. Barcelona n.º 16.- **RETRACTO DE COMUNEROS: PREFERENCIA FRENTE A OTROS LEGALES.**

SE REVOCA

No resulta exigible la notificación previa prevista por la normativa urbanística y de vivienda cuando se trata de transmisión directamente a favor de los titulares de un derecho legal preferente (el de comuneros) que, según la legislación civil catalana, prevalece respecto de cualquier otro derecho legal de adquisición preferente.

En el caso, la transmisión se hace directamente a favor de personas que ya son copropietarias de la finca, y no terceros ajenos a ella, y falta justificación suficiente para imponer una notificación destinada a posibilitar el ejercicio de un derecho que no podría prevalecer ante los adquirentes.

NOTA. No es extemporáneo el recurso porque fue presentado en plazo de forma telemática ante el registro electrónico de la Administración de la Generalitat de Catalunya que fue posteriormente remitido por el Centro Directivo al Registro (artículo 16.4 en relación con el 30.5 de la Ley 39/2015).

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9740/2168429.pdf>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

Tribunal Supremo

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

-S.T.S. 1245/2026. 21.07.2026.- Sala de lo Civil.- REGISTRADORES. CALIFICACIÓN REGISTRAL. FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA DEL REGISTRADOR y, POR CONSIGUIENTE, NO PUEDE ESTE SER DEMANDANDO SI, HABIENDO CONFIRMADO LA NOTA DE CALIFICACIÓN LA RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP EN EL RECURSO INTERPUESTO CONTRA LA MISMA, EL INTERESADO RECURRE CONTRA DICHA RESOLUCIÓN DEMANDANDO AL REGISTRADOR. PRINCIPIOS DE LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURIDICAS. El registrador es el exclusivamente responsable, a la vez que independiente, a la hora de calificar los documentos presentados al Registro, como garante del principio de legalidad y de seguridad jurídica, siendo el defensor de los derechos de los terceros, en tanto en cuanto son los afectados por la inscripción. Existiendo Resolución de la DGSJYFP, confirmatoria de la calificación negativa que se recurre gubernativamente, carece de todo sentido la impugnación simultánea de ésta última. A tal efecto el Recurso judicial, se ha de dirigir tan solo contra la decisión del órgano superior, advirtiéndose que resulta imposible que en la vía judicial del art. 328 LH corran una suerte diversa una y otra decisión -la del Registrador y la de la Dirección General- pues no cabe que resulte confirmatoria la una y revocatoria la otra. El recurso ante la DGSJFP es potestativo, pues cabe la impugnación judicial directa contra la calificación. A partir de esta distinción, en la sentencia de pleno 762/2014, de 14 de enero de 2015, la Ley establece una actuación distinta y diferenciada de impugnación según se trate del recurso judicial directo contra la calificación del registrador o del recurso judicial frente a la Dirección General del Registro y del Notariado. En el primer caso, es el registrador de la propiedad el único legitimado para soportar la acción que se deduzca contra su calificación, dada la especial naturaleza de la función y calificación registral. En el segundo, la legitimación corresponde a la Administración, en la que se encuadra la DGSJYFP. Esta opción determina que, caso de desestimarse el recurso, lo que supone la confirmación de la calificación negativa, la impugnación judicial prevista en el art. 328 LH debe ir dirigida contra la resolución de la Dirección General, no pudiendo acumularse dos impugnaciones, una contra la resolución de la Dirección General y otra contra la calificación registral negativa, a los efectos de justificar la legitimación pasiva del registrador. El titular del derecho afectado por la calificación negativa, al optar por el recurso gubernativo ante la Dirección General, condicionó el objeto de una eventual posterior impugnación judicial, caso de que la resolución de la Dirección General fuera contraria a sus intereses: lo que se impugna es esta resolución. Por lo que la legitimación pasiva corresponde, tal y como declaramos en la sentencia de pleno 762/2014, de 14 de enero de 2015, «a la Administración, en la que se encuadra la Dirección General...». Consiguientemente, en estos casos, el registrador carece de legitimación pasiva, sin perjuicio de que pueda gozar de interés para solicitar voluntariamente la intervención procesal como coadyuvante de la parte demandada.

www.poderjudicial.es

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

IX. ENLACES DE INTERÉS

LA CONFIGURACIÓN REGISTRAL DEL SUBSUELO: ACTUALIDAD Y NUEVOS RETOS ANTE LOS PROGRESOS TÉCNICOS Y CONSTRUCTIVOS.

Santiago Molina Illescas
Director del Centro de Estudios Registrales

I. INTRODUCCIÓN

En la segunda mitad del siglo pasado la construcción subterránea a través de garajes y aparcamientos se convirtió en una realidad cotidiana en las ciudades y pueblos de España debido a la expansión y desarrollo urbano. La configuración jurídica de tales elementos requería una respuesta rápida, por ello, los diferentes operadores jurídicos y la doctrina se apresuraron para dar solución a estas nuevas formas constructivas.

Así, surgieron diferentes estudios sobre la materia relativos a la forma en que dichos garajes podían configurarse jurídicamente¹. Sin embargo, con el paso del tiempo se observó que las construcciones subterráneas no se limitaban a aparcamientos. Las nuevas posibilidades técnicas de construcción, unidas a la proliferación de infraestructuras y superestructuras subterráneas, así como a la necesidad de la creación de espacios públicos sobre rasante, sin perjuicio de la creación de conjuntos, aparcamientos y otras dotaciones privadas en el subsuelo, propias de la expansión y reforma urbanas, dieron lugar a nuevos supuestos que requerían nuevas soluciones jurídicas.

En este contexto de nuevos avances técnicos y constructivos, el Registro de la Propiedad puede y debe adaptarse a las necesidades sociales del tráfico jurídico inmobiliario y aportar soluciones a las nuevas formas de aprovechamiento de las fincas que puedan surgir. Ahora bien, la autonomía de la voluntad del propietario a la hora de configurar un nuevo uso o aprovechamiento no puede vulnerar los principios hipotecarios ni las normas estructurales de los bienes pues, en tal caso, se produciría el efecto anverso, en lugar de dar soluciones jurídicas se produciría inseguridad y confusión en nuestro ordenamiento jurídico inmobiliario.

¹ Grandes hipotecaristas se pronunciaron sobre la materia: "Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad" (ARNÁIZ EGUREN, R., Ed. Civitas, 2010); «Los aparcamientos bajo suelo público: análisis de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2002», en Estudios jurídicos en homenaje al profesor Luis Díez-Picazo (GÓMEZ GÁLLIGO, F.J., Tomo III, Madrid, 2003, pág. 3847); "Régimen jurídico de las concesiones administrativas" (DÍAZ FRAILE, J.M., Incluido en el libro homenaje al registrador Juan Rey Portolés, editado por el Colegio Nacional de Registradores en 1998).

En este sentido, la configuración registral de los distintos derechos, facultades o aprovechamientos que se realicen sobre el subsuelo dependerán de su vinculación con la propiedad del suelo. Por ello, resulta imprescindible analizar la extensión del dominio de los bienes inmuebles en sentido vertical y preguntarse hasta donde alcanza el derecho del propietario de la rasante sobre el subsuelo y si tanto uno como otro se pueden desconectar y en qué medida. Es decir, ¿puede ser el régimen jurídico del subsuelo totalmente distinto al del suelo? ¿caben derechos de propiedad distintos sobre espacios volumétricos en una misma rasante?; o por el contrario, ¿sólo es posible configurar el subsuelo como un derecho real limitado del propietario del suelo y sometido al principio de elasticidad? Para resolver a esta cuestión es imprescindible partir de principios tradicionales básicos como «*superficie solo cedit*» del derecho de accesión y estudiar la evolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre la materia.

II. EXTENSIÓN VERTICAL DEL DOMINIO DE BIENES INMUEBLES: IMPLICACIÓN DEL PRINCIPIO “SUPERFICIE SOLO CEDIT”.

La extensión vertical del dominio respecto de los bienes muebles no plantea problemas pues su configuración tridimensional en el espacio hace que sus vértices estén totalmente definidos por todos sus planos: longitud, anchura y profundidad. Por tanto, no existen dudas respecto al objeto sobre el que recae el derecho de propiedad y su extensión.

Sin embargo, respecto de los bienes inmuebles, el problema de la extensión vertical del dominio viene desde antiguo. Si bien los límites laterales de latitud y longitud pueden determinarse fácilmente, sus límites de altitud y profundidad plantean dudas razonables respecto a su extensión².

Los antiguos jurisconsultos sostenían que la propiedad de los bienes inmuebles se prolonga ilimitadamente en sentido vertical, tanto hacia arriba como hacia abajo, y así lo proclamaba una expresión medieval atribuida a CINO DE PSITOIA, «*qui dominus est soli dominus est usque ad caelos e ad inferos*», es decir, quien es dueño del suelo también es dueño desde el cielo hasta los infiernos. Esta teoría inspiró el Código de Napoleón y el Código Civil italiano de 1865 y deriva de la idea de que no existe justificación para que nadie interfiera en la facultad de poseer del propietario, aunque éste no pueda hacerlo tampoco materialmente por ser lugar inalcanzable³.

Pero más tarde, el progreso humano y tecnológico ha permitido llegar hasta lugares en el vuelo y subsuelo por parte de terceros que, en principio, no deberían perjudicar el derecho del propietario del suelo, y, por el contrario, beneficia al interés general. Así, fue

² No existe en la doctrina un criterio único o individual de inmueble o finca en nuestro derecho hipotecario. El concepto tradicional de finca se debe a ROCA SASTRE que la define como «un trozo de terreno, edificado o no, cerrado por una línea poligonal y perteneciente a un solo propietario o a varios en común» (ROCA SASTRE, Derecho Hipotecario, Tomo II, Registro de la Propiedad, 5.ª ed., Bosch, Casa Editorial, Barcelona, 1954, pág. 63). Otro concepto más moderno sería el de GARCÍA GARCÍA que define la finca como un bien inmueble consistente en el espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con una titularidad unitaria y objeto de tráfico como unidad» (GARCÍA GARCÍA, José Manuel, «La finca como base del sistema inmobiliario», en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 625, pág. 2437).

³ CASTÁN TOBEÑAS, Derecho Civil Español, Común y Foral, Tomo 2, Vol. I, 14.ª ed., Madrid, 1992, págs. 175-177 y PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, op. cit., pág. 213.

inevitable establecer un límite a la propiedad del suelo en sentido vertical. No procede aquí realizar un análisis histórico de las distintas teorías de la extensión vertical del dominio en los bienes inmuebles. Sabido es por la doctrina jurídica que la teoría iniciada por IHERING y dominante en la actualidad determina que los límites del derecho de propiedad se extienden hasta donde alcance el interés del propietario⁴. Los Códigos Civiles más modernos han consagrado esta teoría. El BGB alemán dispone que *«el derecho de propietario de un predio se extenderá a todo lo que exista sobre la superficie y el subsuelo. No podrá oponerse, sin embargo, a aquello que se haga a tal altura o tal profundidad que no tenga interés alguno en impedirlo»* (art. 905). En parecidos términos se pronuncia el código suizo, brasileño, el italiano de 1942 y el portugués de 1966. Nuestro Código, dada su fecha de promulgación, se limita a decir en el artículo 350 que: *«el propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvo las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las Leyes sobre Minas y Aguas y en los reglamentos de policía»*.

Para ALBADALEJO, en el derecho español la propiedad del inmueble goza tres partes diferenciadas: superficie, vuelo y subsuelo. Respecto a la superficie, el propietario de un terreno es dueño de su superficie y puede hacer en ella las obras y plantaciones que le convengan⁵. Respecto al vuelo, el propietario no podrá impedir intromisiones en el vuelo cuando se verifiquen a tal altura que su interés no resulte menoscabado⁶. Y en cuanto al subsuelo, la propiedad del inmueble comprende el subsuelo y el propietario puede hacer en él las obras y excavaciones que le convengan. El límite viene determinado por la legislación, especialmente la relativa a minas, aguas, patrimonio histórico-artístico y al interés del propietario, pues no puede impedir intromisiones que se realicen a tal profundidad que carezca de interés prohibirlas. Para ALBADALEJO la propiedad del suelo no se extiende técnicamente a la atmósfera, a diferencia de lo que ocurre con el subsuelo, que sí que es parte de la finca y objeto de propiedad de ella, aunque no esté

⁴ El dominio del suelo se extiende por el espacio aéreo y por el subsuelo hasta donde sea requerido por el interés del propietario: «donde no llega el interés tampoco llega el derecho». Para GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, «esa extensión vertical del dominio, si bien, hoy mucho más limitada que antes, sigue siendo indeterminada, pues el concepto de «hasta donde alcance el interés del hombre» crea inseguridad jurídica, pues ese interés es variable y dependiente de las nuevas tecnologías y medios, así como de la voluntad del propio titular. Igualmente, las posibilidades de escindir o separar del dominio determinadas facultades de explotación, o uso respecto del vuelo y el subsuelo a favor de terceras personas, que puedan llegar a confundirse con el propio dominio, hacen más complejo todo lo que acabamos de decir, y ponen de relieve que la extensión vertical del dominio no es un tema todavía resuelto (GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, María; «El subsuelo como finca registral independiente», Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Año LXXXIII, número 702, julio-agosto 2007, págs. 1827 a 1834).

⁵ Ahora bien, este derecho no es absoluto. Si bien se le reconocen tanto el *ius edificandi* o facultad de edificar, como el *ius colendi*, facultad de realizar plantaciones o siembras, tendrá el límite derivado de las normas urbanísticas que establecen el volumen de edificabilidad y de los reglamentos de policía, hoy sustituidos por las normas de Derecho agrario cuando se trate de la facultad de cultivar el terreno.

⁶ La jurisprudencia ha hecho una clara interpretación de esta idea, señalando que se permite el paso de cables eléctricos y telefónicos a determinada altura. La Ley de Navegación Aérea de 21 de julio de 1960 establece la necesidad de soportar la navegación aérea con resarcimiento de daños y perjuicios. El artículo 592 del CC atribuye al dueño el derecho a reclamar que se corten las ramas de los árboles que se extiendan sobre su propiedad, pero no a cortarlas por sí mismo. Por tanto, no será propietario de las ramas de árboles plantados sobre fundo ajeno que invadan su propiedad, sólo podrá pedir que se corten las mimas.

exento de las limitaciones que establezcan las leyes, no pudiendo el propietario oponerse a las intromisiones que se realicen a tal profundidad que no existe interés en impedir las⁷.

Por todos es sabido que el concepto individualista del derecho de propiedad del art. 348 CC ha evolucionado. En la actualidad, la propiedad no es un derecho absoluto. Nuestro art. 33 de la Constitución Española si bien reconoce el derecho a la propiedad privada también establece que la función social del derecho de propiedad delimitará su contenido. Como consecuencia de ello, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana limita las facultades dominicales sobre el vuelo y el subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres de protección del dominio público (artículo 12).

La extensión del dominio en sentido vertical se encuentra en íntima conexión con el derecho de accesión. De acuerdo con el artículo 353 del Código Civil la propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente. Al margen de la discusión doctrinal de si la accesión consiste en una facultad del derecho de propiedad o un derecho autónomo por sí mismo, dentro de la accesión de bienes inmuebles rige desde el Derecho romano el principio básico de *«superficies solo cedit»*, el cual parte de la fuerza atractiva del suelo por su mayor valor respecto de las construcciones o plantaciones que se realizan sobre él. En virtud del mismo, *«lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos, y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos»* (art. 358 CC), y, además, se presume que *«todas las obras, siembras y plantaciones son hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario»* (art. 359 CC). Se presume *iuris tantum* que todo lo que se encuentra por encima o por debajo del suelo debe seguir el mismo régimen jurídico que la rasante con el que forma un bloque objetivo, único y unitario. El principio de accesión parte de la regla general de que lo accesorio debe seguir a lo principal estableciendo una relación de jerarquía o dependencia entre cosas por razón de valor o naturaleza.

Sin embargo, nuestra historia urbanística ha puesto de relieve que la realización de edificaciones o subedificaciones suponen retos no sólo físicos sino jurídicos. La configuración urbanística de las ciudades, unas veces condicionada por las simples características del terreno o por el progreso de los métodos arquitectónicos e industriales, ha dado lugar a situaciones de difícil configuración jurídica que no pueden limitarse al principio de *superficie solo cedit* o extensión vertical del dominio. De hecho, a lo largo de nuestra breve historia urbanística han ido surgiendo nuevas construcciones que se han

⁷ La legislación urbanística actual no es ajena a ese carácter tridimensional del espacio de nuestras ciudades, como no podía ser de otro modo. Así pues, un ordenamiento jurídico moderno debe superar la tradicional concepción de las fincas como una mera superficie de terreno delimitada por sus cuatro puntos cardinales para contemplarlas desde una perspectiva tridimensional diferenciando el régimen jurídico del suelo, vuelo y subsuelo, y permitiendo que estos elementos pertenezcan a distintas personas (LANZAS MARTÍN, Erugenio-Pacelli. Segregación de volúmenes subterráneos. En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXXIII; número 701; mayo-junio 2007. Págs. 1394 a 1406).

ido configurando por distintas vías, atendiendo a las diferentes circunstancias del caso concreto⁸.

Por ello, este derecho de accesión del dominio y, por extensión el principio *superficie solo cedit*, tiene excepciones que pueden tener su origen en la voluntad del propietario, como podría ser el caso de la constitución de un derecho real de superficie, de un derecho real de vuelo o de subedificación -que más adelante analizaremos-, o limitaciones impuestas por nuestro ordenamiento jurídico en interés general, como pueden ser las restricciones derivadas de la Ley de Minas, de Navegación Aérea, de Aguas, del Patrimonio Histórico.

III. LAS DISTINTAS FORMAS DE CONFIGURACIÓN REGISTRAL DE LAS UNIDADES SUBTERRÁNEAS

La configuración jurídica del subsuelo y su reflejo registral dependerá de las necesidades del titular y de la vinculación entre la finca existente sobre la rasante y la unidad subterránea. La regla general será que toda la extensión vertical del terreno es propiedad del titular del suelo y hasta donde alcance el interés del mismo. No obstante, tanto el vuelo como el subsuelo, pueden separarse de su titular y gozar de autonomía propia. Y esta autonomía puede ser parcial o total. Así, podemos hablar de desconexión parcial cuando no existe una total desvinculación jurídica de la rasante y el subsuelo o siendo está desvinculación jurídica total sea, sin embargo, meramente temporal. En cambio, podemos hablar de desconexión total cuando la vinculación entre la rasante y el suelo sea totalmente inexistente y suponga distintos regímenes jurídicos de forma permanente.

En todos estos supuestos en los que se rompe el principio de *superficie solo cedit* y, por ende, de que lo accesorio debe seguir a lo principal cobra vital importancia el Registro de la Propiedad dando publicidad de la situación jurídica concreta a la que se encuentra sometido el subsuelo⁹. El Registro de la Propiedad puede y debe adaptarse a las

⁸ MOLINA ILLESCAS, S., LA LEY Derecho de familia, Nº 25, Primer trimestre de 2020, Wolters Kluwer, LA LEY 3646/2020. MEZQUITA DEL CACHO se refiere a esta materia como «parámetros clásicos de la propiedad inmobiliaria: individualismo exclusivista y radicalismo en la accesión». Considera este autor que el «individualismo exclusivista» dentro del Derecho civil tradicional del Derecho Inmobiliario está sustentado en una perspectiva individualista que percibía el dominio privado, en lo subjetivo, como exclusivo y excluyente, reacio a la compartición pluripersonal, por considerar ésta como fuente de conflictos e inepta para la obtención, en su ejercicio, de resultados óptimos. Y considera el «radicalismo en la accesión» la perspectiva reacia en lo subjetivo al comunitarismo en la propiedad inmobiliaria por considerar que la propiedad de los bienes da derecho por accesión a «todo» los que se les una natural o artificialmente (art. 353 CC) y considerar siempre como principal al suelo frente a la construcción. Según este autor, la legislación catalana ha superado el radicalismo de la accesión en su regulación. Primero con la Ley 25/2001, de 31 de diciembre, que regula la accesión y posteriormente con la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales (MEZQUITA DEL CACHO, José Luis; «El vuelo o subsuelo urbano como objeto de relaciones y negocios jurídicos en la dinámica legislación catalana», Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Año LXXVIII, número 672, julio-agosto 2002, págs. 1433 a 1481).

⁹ Como señala LUQUE JIMÉNEZ, «la institución del Registro de la Propiedad no puede permanecer al margen de la realidad social y económica, de manera que ante nuevas técnicas de utilización del suelo y de creación de fincas en sentido material debe adaptarse, utilizando las herramientas que proporciona el marco legal existente (...) con todas las consecuencias que para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario conlleva, habida consideración, además, de lo imprescindible del Registro para el crédito territorial» (LUQUE JIMÉNEZ, María del Carmen., «Configuración

necesidades sociales del tráfico jurídico inmobiliario y aportar soluciones a las nuevas formas de aprovechamiento de las fincas que puedan surgir, siempre que a través de la autonomía de la voluntad no se vulneren los principios hipotecarios y normas estructurales de los bienes de tal forma que en lugar de aportar soluciones generen inseguridad jurídica.

Vamos a analizar aquellos supuestos jurídicos en los que el subsuelo puede ser configurado como unidad distinta del suelo. Sin embargo, esta desvinculación con la rasante no es completa, se sigue respetando en cierta medida la teoría clásica de la extensión vertical del dominio y la regla general de accesión de los inmuebles de *superficie solo cedit*.

1. Propiedad horizontal.

La propiedad horizontal constituyó desde un principio el punto de partida para la negociabilidad jurídica independiente del vuelo y subsuelo urbano. La aparición de la propiedad horizontal como *«propiedad especial»* y su correspondiente acceso al Registro de la Propiedad implicó un avance en el reconocimiento de una propiedad volumétrica *«parcial»*, de un espacio cúbico del vuelo o subsuelo, con una vinculación *ob rem* con elementos comunes que este tipo de propiedad exige¹⁰.

La propia Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 caracteriza la propiedad horizontal por *«derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente»* junto con *«la copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes»* (artículo 3 LPH). Por tanto, es característica esencial de la propiedad horizontal, que no se da una disociación total entre el suelo y el vuelo o el subsuelo, ya sean parcelas o edificios, siendo el suelo elemento común por naturaleza que pertenece en proindiviso a los propietarios.

No se produce con la propiedad horizontal una ruptura en el principio de accesión. La propiedad de la edificación, ya sea en el vuelo o en subsuelo, a través de los titulares de todos y cada uno de los elementos privativos, está vinculada al suelo, elemento común y propiedad inseparable de los titulares de los elementos privativos. Esa vinculación entre la edificación, ya sea en el vuelo o el subsuelo, con el propio suelo se ve claramente reflejada en el art. 23 LPH en caso de destrucción del edificio.

2. Derecho de superficie.

El derecho de superficie constituye aquel derecho real en virtud del cual su titular tiene derecho a construir o plantar en propiedad ajena y/o disfrutar lo construido o plantado

registral del subsuelo disociado del suelo», Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Año LXXXV ; número 712 ; marzo-abril 2009, Págs. 695 a 718).

¹⁰ La propiedad horizontal ha sido pues la locomotora del avance en la dirección de la negociabilidad jurídica del vuelo urbano incluso en estado de inmaterialización física del mismo (MEZQUITA DEL CACHO, José Luis; «El vuelo o subsuelo urbano como objeto de relaciones y negocios jurídicos en la dinámica legislación catalana», Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Año LXXVIII, número 672, julio-agosto 2002, págs. 1433 a 1481).

durante el plazo estipulado en su título constitutivo y una vez transcurrido dicho plazo el propietario del suelo hará suya la construcción o plantación con extinción de los derechos que hubiera constituido el superficiario. Esta facultad de edificar y/o disfrutar lo edificado puede recaer tanto sobre el vuelo como el subsuelo ajeno¹¹.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana define el derecho de superficie como *«el derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo»* (artículo 53)¹².

Desde nuestro punto de vista y otros autores, la Ley al intentar definir el derecho del superficiario habla erróneamente de *«propiedad temporal»*. La naturaleza jurídica del derecho de propiedad implica permanencia y perpetuidad, atribuirle el adjetivo calificativo de temporal supone una ficción que puede acarrear confusión e inseguridad. El superficiario no tiene un derecho de propiedad temporal sino precisamente un derecho de superficie. A nuestro juicio, el legislador ha utilizado esta expresión para intentar reforzar la idea de que el superficiario puede actuar prácticamente como un verdadero propietario pues durante todo el tiempo que dure el derecho de superficie podrá ser objeto de *«transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo»* (art. 54.1) e, incluso, *«cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie»* (art. 54.2). Sin

¹¹ No procede aquí abordar la discusión clásica entre superficie urbana y superficie urbanística. Existen defensores de la tesis dualista y, por tanto, de la discusión entre estos dos tipos de derecho. Podemos mencionar a LACRUZ BERDEJO, J. L. (2009). Elementos de Derecho civil, III-2. Madrid: Dykinson; DE LA IGLESIA MONJE, M. I. (2000). El derecho de superficie, aspectos civiles y registrales. Madrid: Centro de Estudios Registrales; GUILARTE ZAPATERO, V. (1996). El derecho de superficie. Pamplona: Aranzadi-Fundación Juan March. pp. 3 a 128. Entre los defensores de la tesis unitaria, es decir, que todo derecho de superficie es en realidad un derecho de superficie urbanístico, destacamos a: ROCA SASTRE, MEZQUITA DEL CACHO, L. (1999). El régimen jurídico del derecho de superficie urbano y su actual diversidad legislativa. AAMN, Tomo 39, 301 a 359; NAVARRO VIÑUALES, J. M. (2003). El derecho de vuelo. El derecho de usufructo. Instituciones de Derecho Privado (coord. Juan Francisco DELGADO DE MIGUEL), Tomo II, Reales, Volumen 1.º. Madrid: Civitas-Consejo General del Notariado, pp. 727 y sigs.; CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E. Y GONZÁLEZ CARRASCO, M. C. (2012). Derecho de la Construcción y de la Vivienda. Pamplona: Aranzadi; MOLINA ILLESCAS, S., LA LEY Derecho de familia, Nº 25, Primer trimestre de 2020, Wolters Kluwer LA LEY 3646/2020.

¹² Los Reglamentos Hipotecarios de 1863 y 1870 mencionaban el derecho de superficie pero posteriormente desaparecerá en las diversas modificaciones. El derecho de superficie no gozó de especial atención por la doctrina ni por la Dirección General pues ésta no lo menciona hasta 1908. Será en la reforma de 1959 cuando adquiere su regulación definitiva los artículos 16 y 30 sobre superficie urbana y rústica respectivamente, estableciendo la necesidad de inscripción registral del derecho de superficie como requisito constitutivo (LASARTE ÁLVAREZ, C. (2008): Propiedad y derechos reales de goce. Principios de Derecho Civil, IV, 8.ª ed., Madrid-Barcelona Buenos Aires, Edit. Marcial Pons, p. 345). El Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, da una nueva redacción al artículo 16.1 RH, el cual fue anulado por falta de jerarquía normativa por la STS de 31 de enero de 2001.

embargo, es precisamente la duración temporal de este derecho y su falta de perpetuidad la que impide que pueda definirse como un auténtico derecho de propiedad.

El derecho de superficie sobre el subsuelo produce una disociación jurídica total. Por un lado, tendremos como fincas independientes la rasante y la construcción con su propio régimen jurídico. No obstante, esta disociación jurídica completa en lo sustantivo será temporal como venimos señalando pues *«a la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho»* (art. 54.5)¹³.

3. Derecho de subedificación

El derecho de elevación o subedificación es aquel derecho real en virtud del cual se atribuye a su titular el derecho a elevar o profundizar un edificio ajeno, haciendo encima o debajo nuevas plantas que adquiere, no como derecho de superficie, sino en propiedad plena y definitiva¹⁴. El derecho de elevar plantas o construir bajo el suelo en edificios ya contruidos de propiedad ajena se caracteriza porque el suelo o edificio ya construido pertenece a otra persona distinta de la del titular de dicho derecho.

Se constituye un derecho real limitado que atribuye la facultad de ejercitar el *ius edificandi* con respeto a la normativa urbanística, facultad que correspondería al dueño del inmueble. Desgaja esta facultad del propietario y la atribuye a un tercero que a partir de entonces tendrá derecho a construir sobre o bajo lo edificado y hacer suyas las construcciones. Por tanto, tiene dos fases: una primera, la de su nacimiento o constitución, en la que se manifiesta un derecho real limitado que faculta a su titular para construir sobre o bajo edificio ajeno; y una segunda, de ejercicio o realización, en la que se produce la construcción prevista, extinguiéndose el derecho real limitado de sobre edificación para dar lugar a un derecho de propiedad exclusiva sobre las nuevas plantas que se integrarán en el régimen de propiedad horizontal en que se encuentra el edificio sobre el que recaía el derecho real limitado¹⁵.

¹³ A juicio de ARANDA RODRÍGUEZ, esta separación se justifica tradicionalmente como una excepción del principio tradicional «superficies solo cedit», contenido en el artículo 353 en general y en el artículo 358, relativo a los bienes inmuebles, del Código Civil. La existencia de dos propiedades ha permitido conjugar intereses diferentes pero convergentes para conseguir los fines del derecho de superficie (ARANDA RODRÍGUEZ, R.; El derecho de superficie. Análisis de algunos de sus problemas jurídicos. En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año XCIII, número 759; enero-febrero 2017. Págs. 404 a 420).

¹⁴ GARCÍA GRANERO define este derecho como “derecho real en finca ajena, que faculta a su titular para construir sobre o debajo de un edificio y consiguientemente, para adquirir la propiedad de las nuevas plantas o construcciones junto con las cuotas que a éstas corresponde en la propiedad del suelo del mismo inmueble”. También señala que no se puede negar cierto paralelismo entre el derecho de superficie y el derecho de sobreelevación o subedificación. Por ello, los englobó dentro de una misma categoría “derechos reales de edificación en finca ajena” (GARCÍA-GRANERO, “Derechos de sobreedificación y subedificación”, en AA VV, Conferencias sobre Derecho foral, Zarauz, 1978, pág. 125. Para RODRÍGUEZ-ROSAADO, el derecho de sobreedificación o subedificación es una figura jurídica de origen todavía reciente en el ordenamiento jurídico español hasta el punto de que su denominación no está aún asentada y su regulación es parcial (B. RODRÍGUEZ-ROSAADO, “Derechos de sobreedificación y subedificación”, en Estudios sobre el derecho de edificación, Dir. CAÑIZARES LASO, A., Thomson-Reuters, 1ª edición, 2010, Pamplona, pág. 295).

¹⁵ GARCÍA-GRANERO, “Derechos de sobreedificación y subedificación”, pág. 126.

Este derecho se regula en el artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario. En el momento de su promulgación el legislador intentó llevar a cabo una regulación general de la figura yendo más allá de sus aspectos registrales. Pero como señala RODRÍGUEZ-ROSADO este intento quedó frustrado porque precisamente el rango jerárquico de la norma fue claramente insuficiente para llevar a cabo una regulación general de un derecho real y ha acabado revirtiéndose en una situación de aún mayor seguridad jurídica ya que fueron anulados los párrafos b) y c) fueron anulados por la STS de 31 de enero de 2001 y STS de 24 de febrero de 2.000¹⁶.

No obstante, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha venido “regulando” este derecho a través de su doctrina reiterada. La Ley de Propiedad Horizontal también ha regulado sobre la materia¹⁷.

La utilización del derecho subedificación para disociar el régimen de suelo y subsuelo nos remite a la necesaria constitución de una propiedad horizontal o complejo inmobiliario, en su caso. Por tanto, la disociación no es tal, sino parcial, la construcción en el subsuelo estará vinculada al elemento común que constituye el suelo.

4. Concesión administrativa

La concesión administrativa ha constituido una de las formas tradicionales de configuración registral del subsuelo. La DGSJFP define la concesión administrativa *«como aquel acto administrativo en virtud del cual se crea sobre bienes de dominio público y a favor de un particular un derecho subjetivo de uso, aprovechamiento o explotación exclusiva»*¹⁸. Este derecho tiene naturaleza de derecho real administrativo, ya que otorga un poder inmediato sobre el bien oponible frente a todos.

La concesión administrativa es susceptible de abrir folio registral al tener la consideración de bien inmueble (art. 334.10 CC). El régimen registral sobre la inscripción de concesiones administrativas está muy sucintamente previsto en los artículos 31 y 61 del Reglamento Hipotecario, referidos a cuestiones que nada tienen que ver sobre lo que estamos tratando (aguas, minas,...). De tales preceptos resulta claramente la posibilidad de inscripción de concesiones administrativas y sus normas de publicidad registral pero no se contienen normas específicas sobre la concesión administrativa de aprovechamiento particular de bienes demaniales¹⁹.

¹⁶ B. RODRÍGUEZ-ROSADO, “Derechos de sobreedificación y subedificación”, en Estudios sobre el derecho de edificación, Dir. CAÑIZARES LASO, A., Thomson-Reuters, 1ª edición, 2010, Pamplona, pág. 299.

¹⁷ La Ley de Propiedad Horizontal se refiere al supuesto de “construcción de nuevas plantas” sobre el edificio constituido en propiedad horizontal (art. 10 y 17). Esta construcción de nuevas plantas constituye en esencia el derecho de sobreedificación o subedificación que venimos señalando.

¹⁸ Resolución de 2 de septiembre de 2024.

¹⁹ Sobre esta materia resulta relevante la resolución de 27 de abril de 2026 que permite la inscripción de una concesión administrativa destinada a la explotación de una superficie subterránea sin necesidad de previa inmatriculación de la finca registral sobre la que se asienta. Señala el Centro Directivo que si bien las Administraciones Públicas tienen la obligación de inscripción de sus bienes en el Registro de la Propiedad (artículo 36 de la Ley 33/2003), “no puede hacerse recaer sobre el particular las consecuencias del incumplimiento por parte de la Administración de una obligación impuesta a ésta, y no se puede privar al particular de poder acudir a la protección que ofrece el

El problema que presenta esta forma de aprovechamiento es la sujeción al régimen establecido y temporalidad de la concesión, que impide la transmisión en pleno dominio del subsuelo, además de las limitaciones que pueda tener el propio del título concesional. Por tanto, por su propia naturaleza, en las concesiones administrativas no existe una disociación permanente entre el suelo y el subsuelo, una vez transcurrido el plazo concesional el titular del dominio del suelo absorbe el subsuelo y su construcción en virtud del principio de accesión y de elasticidad del derecho de propiedad. No obstante, mientras se encuentre vigente la concesión el titular de la misma disfrutará del subsuelo de forma independiente al suelo según determine el propio título concesional.

5. Conjuntos/complejos inmobiliarios

La realidad social en los países occidentales ha desbordado los modelos en régimen de propiedad horizontal y de la propiedad de casas por pisos se ha pasado a los conjuntos inmobiliarios. Como señala la Resolución DGSJFP de 15 de febrero de 2018, la realidad práctica nos muestra figuras muy diversas que se apartan de la propiedad horizontal clásica, entre las que se comprenden supuestos tales como las propiedades horizontales complejas, los centros comerciales con o sin viviendas en sus plantas superiores, los edificios encabalgados, las urbanizaciones privadas con viviendas unifamiliares, los conjuntos edificatorios en hilera, los conjuntos de viviendas pareadas, etc. Precisamente esta riqueza de situaciones ha provocado que la regulación legal sea conscientemente flexible y reconozca la existencia de muy diversos tipos de complejos inmobiliarios privados²⁰.

La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2008 ya se encargó de definir estos complejos inmobiliarios, conforme a la llamada Carta de Roma aprobada en el V Congreso Internacional de Derecho Registral del año 1982, según la cual se caracterizan «por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares para la consecución y mantenimiento de intereses generales y particulares de los partícipes», añadiendo la propia Sentencia que «según la doctrina científica, la caracterización de los conjuntos inmobiliarios a que se refiere la LPH, es, pues, la existencia de una pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión cifrado en la titularidad compartida, inherente a los derechos privativos sobre cada una de ellas, de elementos inmobiliarios de utilidad común, viales, instalaciones o servicios». Desde un punto de vista formal, los complejos inmobiliarios entraron a formar parte de nuestra normativa por la Ley de 6 de abril de 1999 de reforma de la Ley sobre Propiedad Horizontal introduciendo el nuevo art. 24

Registro por medio de la inscripción de su derecho por el hecho de que la Administración haya incumplido su obligación de inscribir los bienes de su titularidad”.

²⁰ Como ya señalaba CASTÁN son habituales los casos en los que se parte de la titularidad única sobre varios solares en los que se proyecta construir y el propietario, que prefigura ya en el Registro, trata de inscribir no sólo el régimen de propiedad horizontal de los edificios, sino también las relaciones de interdependencia y servicio permanentes que tales construcciones precisan. Para la regulación del complejo inmobiliario en la práctica en ocasiones se han agrupado arbitrariamente construcciones que podían haber conservado identidad propia y en otras manteniendo la autonomía funcional de los edificios se recurre a la configuración de servidumbres o limitaciones recíprocas (CASTÁN TOBEÑAS, Derecho Civil..., cit., 15.ª ed., pág. 157)

LPH. Por su parte, el último párrafo del art. 26.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana considerada como un conjunto inmobiliario privado: «A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos».

No obstante, con anterioridad a esta regulación del complejo inmobiliario por el derecho positivo, esta figura ya aparece en la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Así, con el complejo inmobiliario ocurrió más o menos lo mismo que con la propiedad horizontal, ante la necesidad de que el Registro de la Propiedad aportara soluciones a las necesidades sociales, económicas y constructivas sobre el rasante y el subsuelo surge la famosa resolución de la DGRN de 13 de mayo de 1987 (BOE de 2 de junio de 1987). En esta resolución se plantea por primera vez la posibilidad de abrir folio, como finca independiente, a la unidad subterránea destinada a local de aparcamiento formado con la agrupación de diversas porciones de subsuelo. La propiedad de las fincas sobre la rasante continúa por arriba y por abajo de la unidad subterránea y las relaciones entre la unidad subterránea y las distintas fincas afectadas se resuelven en la escritura con un sistema de servidumbres prediales. El registrador practica la inscripción a través de la figura del complejo inmobiliario abriendo folio a la unidad subterránea y folios distintos para cada una de las unidades que integran dicho complejo²¹.

Sin embargo, en la resolución surge la cuestión de si sería posible abrir folio independiente a la unidad subterránea por segregación y sin necesidad de acudir a la figura del complejo inmobiliario. Para resolver la cuestión, el Centro Directivo parte de una serie de premisas de nuestro sistema hipotecario que así mismo se intenta responder: *«a) Los marcos registrales no deben coartar las soluciones exigidas por las necesidades de las relaciones económicas, b) La autonomía de la voluntad debe respetar las normas fundamentales que estructuran el régimen inmobiliario y que interesan no sólo a los propietarios actuales, sino también a terceros (acreedores, adquirentes) y, en general, a la economía. Por consiguiente: 1.a) el derecho de propiedad sobre un terreno comprende, en principio todas las facultades posibles sobre el volumen delimitado por la proyección vertical, hacia arriba y hacia abajo, de los linderos de una porción de la superficie terrestre (cfr. artículos 348 y 350 del Código civil); 2.a) el derecho de propiedad es compatible con la constitución de derechos reales de otros sobre el mismo objeto aparte de él. Esta constitución determina una «modificación» de la propiedad; el derecho de propiedad sufre entonces, la restricción y tensión que la modificación — temporal o perpetua— implique y, desaparecida la modificación, volverá el derecho de propiedad a su contenido normal; 3.a) el Registro de la Propiedad llevará abriendo uno*

²¹ Respecto a su mecánica registral, el complejo supone la existencia de un triple folio: uno para el total complejo (finca matriz de primer grado), otro para cada finca o edificio del mismo (finca matriz de segundo grado) y, por último, los folios que se abren a los elementos independientes de la propiedad horizontal en que eventualmente puedan dividirse cada uno de los edificios del complejo.

particular a cada finca, al volumen delimitado por cada porción de terreno (cfr. artículo 243 de la Ley Hipotecaria). Es en este Registro particular donde ha de constar el dominio —la primera inscripción será de dominio (artículo 7 de la Ley Hipotecaria)— y, también «cualquiera carga o limitación del dominio» en que consista la concreta modificación de la propiedad (cfr. artículos 13 y 243 de la Ley Hipotecaria)». Basándose en este razonamiento, concluye la Dirección General diciendo que no es posible la formación de una nueva finca a través de segregación en sentido estricto de sectores subterráneos de otras fincas o que la nueva finca sea en verdad totalmente independiente de las fincas de procedencia. Para ello, considera que en los folios de cada una de las fincas de procedencia debe seguir constando el dominio con su natural alcance en profundidad (sin mermas sectoriales), si bien debe expresarse en el mismo folio la limitación que para tal dominio implican los derechos que otros tienen sobre la unidad subterránea. Y sentencia «no hay propiamente segregación, sino afectación de determinados sectores subterráneos de las fincas de procedencia; el nuevo folio, a la vez que recoge el historial, de los derechos reales que recaen sobre la total unidad subterránea, sirve para completar el historial de las limitaciones que sufren, respectivamente, los dominios de las fincas de procedencia». Considera la Dirección General que no puede eliminarse totalmente la vinculación entre la rasante y el subsuelo. En los folios de ambas fincas registrales debe constar la conexión existente entre ellas.

A nuestro juicio, al Centro Directivo le dio vértigo la posibilidad de una disociación total y permanente entre el subsuelo y la rasante y sin ningún tipo de conexión jurídica entre ambos. Una ruptura total con la extensión vertical del dominio y con el principio de accesión suponía un salto muy grande en los últimos años de la década de los 80 y decide ir con cautela. Por ello, este vértigo puede considerarse razonable. Romper con el principio milenario de superficie solo cedit requiere unos pilares sólidos en torno al principio de especialidad registral y una descripción de ambos elementos -suelo y subsuelo- que aporte suficiente seguridad jurídica²².

²² De hecho, algunos estudiosos juristas han venido defendiendo que las normas sobre la accesión son imperativas y no cabe pacto en contrario. Así, para RODRÍGUEZ-ROSADO, “sólo la constitución de un derecho real como superficie o sobreedificación, previsto por el ordenamiento, y con virtualidad enervante de la accesión, permite que ésta no actúe” (B. RODRÍGUEZ-ROSADO, “Derechos de sobreedificación y subedificación”, en Estudios sobre el derecho de edificación, Dir. CAÑIZARES LASO, A., Thomson-Reuters, 1ª edición, 2010, Pamplona, pág. 296). Para LANZAS MARTÍN el propietario de una finca sin edificar o construir no puede transmitir a un tercero la propiedad de un determinado «volumen subterráneo». ¿Cuál sería el objeto de la entrega necesaria para dar cumplimiento a la teoría del título y el modo? La transmisión podría recaer sobre la tierra o las piedras que se encuentren dentro de ese volumen, o sobre cualquier otro aprovechamiento de que éste sea susceptible. Pero un «volumen subterráneo» es un concepto abstracto que no constituye por sí una cosa material susceptible de apropiación (LANZAS MARTÍN, Erugenio-Pacelli. Segregación de volúmenes subterráneos. En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXXIII; número 701; mayo-junio 2007. Págs. 1394 a 1406). Nosotros nos alineamos más con la idea de CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, el cual señala que El principio superficies solo cedit no es inderogable; jamás lo ha sido, ni siquiera en tiempos del Derecho Romano, al menos ya en los de Justiniano, aunque por entonces las posibles excepciones admitidas fuesen menores a las actuales en número y entidad (53). Ahí están hoy la superficie, la propiedad horizontal...; pero solo es posible la salvedad cuando la ley la impone o bien la permite por el juego de la autonomía de la voluntad de los sujetos implicados (el dominus soli, como mínimo, y cualquier otro sujeto). Que quepa la excepción a la dicha regla no es el peligro; al contrario, sabido es que la excepción confirma la regla. El peligro de fundar el principio superficies solo cedit en la presunción de que la obra ha sido realizada y costeada por el dueño es que lógica, pero erróneamente, cabría concluir que cuando la obra no es realizada por el dueño del suelo no rige aquella máxima, con el consiguiente riesgo de poder pensar en que entonces debería corresponder la obra a quien la realiza; con tal proceder lógico se

Debieron pasar unos años para que el Centro Directivo se pronunciara de nuevo sobre la materia. En este caso nos encontramos en la década de los 90 donde prolifera durante los años del boom inmobiliario en nuestro país y aparece un tipo de concesión administrativa cuya finalidad era precisamente la constitución de plazas de aparcamiento, generalmente, situadas en el centro de las ciudades y bajo la rasante de bienes de dominio público con destino a uso público tales como espacios libres o verdes. El problema en este caso reside en el carácter demanial del bien y la solución fue acudir de nuevo a la figura del complejo inmobiliario entre la rasante y el subsuelo aunque la finca de origen tuviera este carácter.

La resolución de 5 de abril de 2002²³ plantea si es inscribible o no en el Registro de la Propiedad, como finca independiente, una unidad subterránea constituida por un volumen edificable bajo suelo de carácter público, previa la correspondiente desafectación como bien demanial de aquella unidad, configurándola como patrimonial. El Centro Directivo señala que no cabe interpretar los preceptos del Código Civil relativos a la propiedad y a la accesión, según el viejo aforismo romano *usque ad sidera usque ad inferos*. Esta concepción liberal del dominio se ha visto extensamente modulada por la legislación especial y no se corresponde a la actual configuración del derecho de propiedad en nuestra Constitución. Las normas urbanísticas pueden permitir un uso diverso para el subsuelo distinto del correspondiente al suelo²⁴. Por ello concluye el Centro Directivo que esta posibilidad no distorsiona los principios registrales. No obstante, entiende que no se puede segregar un volumen edificable en el subsuelo, desconectándolo totalmente de la superficie terrestre. Debe seguir existiendo vinculación con la superficie y claramente reguladas las relaciones derivadas de la coexistencia entre un suelo y vuelo público, con un volumen edificable en el subsuelo de carácter patrimonial. Y para ello acude a la figura del complejo inmobiliario haciendo constar en el folio abierto al suelo público la configuración como bien patrimonial de parte del subsuelo y en el folio abierto a éste, constará cuál es la finca matriz de procedencia, y en ambos las reglas del complejo inmobiliario articulado²⁵.

deriva a la regla germana, ajena a nuestra tradición en sede inmobiliaria, destronando así, desde la propia interpretación del Código Civil, la multisecular regla romana (CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo. Superficies solo cedit: Un principio (natural) en crisis (económica). En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXXVII; número 728; noviembre-diciembre 2011. Págs. 3063 a 3104).

²³ Esta Resolución tenía su precedente en otra de 16 de diciembre de 1994, que imponía la división horizontal cuando alguno de los elementos patrimoniales de una finca de la Administración Pública se transmite a terceros manteniendo otros elementos el carácter de dominio público.

²⁴ Precisa la resolución que la jurisprudencia ha admitido la posibilidad de un uso privativo del subsuelo, sin que por ello se perjudique el carácter demanial del suelo (cfr. Sentencias de 1 de diciembre de 1987 y 23 de diciembre de 1991, aunque referidas a un supuesto de concesión administrativa, negaron la condición de sobrante en una expropiación de terrenos al subsuelo existente bajo aquéllos y reconocen que el aprovechamiento del subsuelo de una plaza pública por parte de la Corporación municipal es una facultad que asiste a ésta como titular del dominio público sobre la misma, por lo que en tanto la superficie ocupada por los inmuebles expropiados siga cumpliendo la misma finalidad que determinó su adquisición coactiva y subsista su afectación, no puede haber derecho alguno de reversión). Ya sea por vía de concesión administrativa, ya sea por vía de desafectación de la unidad subterránea destinada a aparcamiento, no se aprecia ninguna limitación al destino demanial público del suelo, ningún perjuicio o merma al servicio o uso público al que éste estuviera destinado.

²⁵ Esta solución aportada por la DG no cabe duda de que influyeron en la redacción del artículo 17.4 de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2008. Hoy el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana Artículo 26. 5: «Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y

IV. LA PROPIEDAD VOLUMÉTRICA: SUPERACIÓN DE LA TRADICIONAL CONCEPCIÓN DE LA EXTENSIÓN VERTICAL DEL DOMINIO Y DE LA REGLA GENERAL «SUPERFICIE SOLO CEDIT».

Entramos plenamente en el siglo XXI y desde hace tiempo existe en nuestro derecho un corriente doctrinal, ahora ya asentada que percibe la conveniencia de que el Derecho se abriera al tratamiento volumétrico de la propiedad y los derechos sobre inmuebles, rompiendo con la exagerada sumisión a una especie de «ley de la gravedad jurídica» que literalmente tenía las fincas «pegadas al suelo», y reivindicaron la potencialidad del vuelo y del subsuelo inmobiliarios como objetos separables y en consecuencia, de relaciones y negocios jurídicos, no necesariamente reducidos a la condición de derechos limitados, sino incluso dominicales²⁶.

Un ordenamiento jurídico rígido no puede impedir la creación de situaciones jurídicas concretas en las se posibilite que el propietario de la superficie sea distinto del propietario del vuelo o subsuelo si se puede configurar con suficiente nivel de seguridad jurídica. Existen determinadas configuraciones jurídicas sobre el subsuelo que podrían caber exclusivamente como derecho de propiedad individual y romper el principio tradicional de accesión sobre inmuebles de «superficie solo cedit». En estos casos cobra vital importancia el Registro de la Propiedad dando publicidad de la situación jurídica concreta a la que se encuentra sometido el subsuelo y que trataremos a continuación.

Por ello, después de una larga evolución se llega a la posibilidad de que el subsuelo pueda constituirse como finca registral independiente de la rasante con la consiguiente apertura de su propio folio sin necesidad de conexión. Se trata de la denominada «propiedad volumétrica», es decir, la coexistencia en una misma finca de un régimen de propiedad

al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificadas, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación».

²⁶ Para MEZQUITA CACHO la «propiedad cúbica» o «cubismo inmobiliario» supone rebajar el presupuesto material que se ha exigido tradicionalmente en el área inmobiliaria y liberar a su referente objetivo el predio o finca de su limitada concepción planimétrica y bidimensional, para hacer posible su fraccionabilidad volumétrica en sentido vertical positivo o negativo (vuelo y subsuelo), a efectos de negocios y relaciones jurídicas, con independencia de los que se entablen sobre el plano facial de su suelo. Para este autor, en la doctrina jurídica europea, hay que reconocer como precursores del concepto de este planteamiento, en primer término, a Coviello (Coviello, L. (sen.): Della superficie, Archivio Giuridico Italiano, 1892 (vol. XLIX), autor italiano que desarrolló sus tareas profesoriales y de publicista en la segunda mitad del siglo XIX y sólo en los inicios del XX y tras él, a Savatier (Savatier, R., «Vers des nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels», en Revue Trimestrielle de Droit Civil, 1958 (t. LVI), págs. 1-23), civilista francés que desde la segunda mitad del pasado siglo XX intuyó como disciplina jurídica complementaria la del Derecho urbanístico. Ambos se apercibieron desde su tiempo de la conveniencia de que el Derecho se abriera al tratamiento volumétrico de la propiedad y los derechos sobre inmuebles, rompiendo con la exagerada sumisión a una especie de «ley de la gravedad jurídica» que literalmente tenía las fincas «pegadas al suelo», y reivindicaron la potencialidad del vuelo y del subsuelo inmobiliarios como objetos separables de derechos subjetivos y en consecuencia, de relaciones y negocios jurídicos, no necesariamente reducidos a la condición de derechos limitados, sino incluso dominicales. Y en esa línea se fue avanzando (MEZQUITA DEL CACHO, José Luis; «El vuelo o subsuelo urbano como objeto de relaciones y negocios jurídicos en la dinámica legislación catalana», Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Año LXXVIII, número 672, julio-agosto 2002, págs. 1433 a 1481).

distinto para volúmenes determinados. Supone una disociación absoluta, plena y permanente, sin ningún tipo de conexión entre la rasante y el subsuelo.

Su reconocimiento en nuestro derecho se produjo a través de distintas resoluciones del Centro Directivo de febrero de 2007 (Resoluciones de 24, 26, y 27 de febrero de 2007). El supuesto de hecho de las tres resoluciones es el mismo: «posibilidad de inscribir separadamente el suelo y el subsuelo de un terreno quedando el primero bajo titularidad pública y el segundo de titularidad patrimonial privada, sin previa constitución de un régimen de propiedad horizontal ni reserva de un derecho de subedificación, ni tan siquiera un acto de modificación hipotecaria que justifique la creación de diversas fincas registrales donde antes había una sola».

Señalan las citadas resoluciones que «no existen obstáculos estructurales en nuestro Ordenamiento Jurídico para la configuración de un régimen distinto al suelo (que abarcaría lógicamente también el vuelo) y el subsuelo. Incluso nuestro sistema permite configurar las fincas no solamente en su concepto clásico de fincas perimetrales terrestres sino como volúmenes edificables –o subedificables–, siempre que conforme a las reglas generales estén suficientemente definidos». Admite la Dirección General la posibilidad de una propiedad volumétrica distinta y separada del suelo y sin ninguna conexión física o jurídica. En este caso «será necesario una operación de modificación hipotecaria, la segregación (...) con especificación clara del volumen edificable subterráneo que se segrega y va a configurar como finca totalmente independiente»²⁷.

Estas resoluciones contemplan una realidad que va adquiriendo cada vez más importancia desde el punto de vista urbanístico, consistente en la manera de articular jurídicamente las situaciones inmobiliarias complejas que permite la moderna tecnología constructiva. Es el caso, por ejemplo, de los viales elevados, los túneles bajo el suelo de las ciudades, el soterramiento de redes ferroviarias, los aparcamientos subterráneos y, en general, cualquier estructura de ingeniería o arquitectónica que suponga la superposición de propiedades diferentes en un mismo plano. De hecho, estas resoluciones encontraron posteriormente su admisión por el derecho positivo a través de la legislación urbanística. Actualmente, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 26, dedicado a la formación de fincas y parcelas, y la relación entre ellas, admite la posibilidad de fincas y parcelas en el vuelo y subsuelo, con independencia de la rasante²⁸.

²⁷ También admite en estas resoluciones la posibilidad de un mero desdoblamiento del régimen jurídico del suelo-vuelo y subsuelo, pero sin segregación material de un volumen determinado, siendo necesario articular las relaciones entre el suelo y vuelo público y subsuelo privado, «a través de la técnica de la división horizontal aplicable a los complejos inmobiliarios, por existir cuando menos un elemento común entre suelo y subsuelo, que es precisamente la línea de separación entre uno y otro, normalmente a través de un forjado. Con más razón será necesaria esa articulación si existen otros elementos o servicios comunes a ambos».

²⁸ Según SORIA MARTÍNEZ, a propósito del entonces artículo 17 de la Ley 8/2007, del Suelo –hoy derogada pero cuyo contenido es prácticamente idéntico al actual artículo 26– surge así el concepto de unidades de suelo como espacios susceptibles de albergar una parcela urbanística sobre la que se materializará la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico, ya sea lucrativa, dotacional, pública o privada. Esta parcela, aunque la redacción legal es confusa, como se verá, puede incluir sólo uno de los estratos verticales o varios, como hasta ahora, en que no se establecía otra parcela que la definida a nivel de la rasante, a pesar de que pudiera quedar dividida en fincas

La propiedad volumétrica se distingue de los supuestos de propiedades horizontales, vinculaciones *ob rem*, urbanizaciones privadas, conjuntos inmobiliarios, plazas de garaje o concesiones administrativas en los que la conexión es permanente porque no se extingue la vinculación entre la matriz y la nueva. En estos casos existen elementos comunes a todas las nuevas fincas que quedan en la matriz y normas estatutarias que afectan al régimen de las fincas hijas que sólo figuran en la finca madre. No obstante, la titularidad jurídica y el dominio y sus vicisitudes son independientes en cada finca nueva. La propiedad volumétrica va más allá, permite dar respuesta a nuevas posibilidades constructivas sin alterar la seguridad jurídica. Los medios técnicos y topográficos actuales permiten identificar sin margen de error unidades subterráneas en consonancia con el principio de especialidad registral de tal forma que suelo y subsuelo puedan ser objetos jurídicos totalmente independientes.

En un sistema registral de inscripción, como es el nuestro, en que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos, es evidente que la claridad en la redacción de aquellos es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo», (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Como consecuencia de ello, es necesario que la finca registral esté suficientemente determinada en sus circunstancias descriptivas.

Por ello, el subsuelo como “propiedad volumétrica” distinta de la rasante debe delimitarse con toda la precisión que sea posible. Una perfecta identificación requiere la utilización de un sistema de coordenadas tridimensionales. Al igual que se puede georreferenciar latitud y longitud con coordenadas (x) e (y), la profundidad también se puede georreferenciar con coordenadas (z) – (z+) si es altitud; (z-) si es profundidad- tomando como referencia el nivel del mar o la superficie terrestre. Georreferenciar el subsuelo consistiría en asignar coordenadas espaciales tridimensionales a la estructura que constituye la finca registral bajo la superficie terrestre, de manera que puedan representarse en mapas o sistemas de información geográfica (SIG) en 3D o en secciones verticales.

No obstante, actualmente no es posible la inscripción de una base gráfica tridimensional en el Registro de la Propiedad. Ni el Catastro Inmobiliario ni la aplicación gráfica registral homologada del Colegio de Registradores gozan de dicha habilitación técnica. No obstante, la georreferenciación tridimensional sí puede acceder al asiento como una

susceptibles de construcción sucesiva y que podían requerir licencias separadas. Se pretende dar respuesta a las nuevas necesidades jurídicas que la realidad objetiva impone: así, la creación de aparcamientos subterráneos privados o públicos sobre suelo privado, la creación de plazas públicas en coexistencia con aparcamientos subterráneos patrimoniales de titularidad privada, el enterramiento o soterramiento de infraestructuras públicas de comunicación o suministros bajo edificaciones o aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación privada, etc. (SORIA MARTÍNEZ, Gabriel; «La inscripción separada del suelo y del subsuelo y la nueva regulación de la Ley 8/2007, de Suelo Estatal, y su Texto Refundido aprobado por el Real Decreto-Ley 2/2008: Comentario a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en relación con el artículo 17 de las citadas leyes», Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Año LXXXIV; número 709, septiembre-octubre 2008, págs. 2227 a 2237).

circunstancia descriptiva adicional de la finca haciendo constar de forma literal las coordenadas de profundidad. De hecho, sería aconsejable su inclusión en el asiento como medida de refuerzo del principio de especialidad registral.

V. CONCLUSIONES

1. El Registro de la Propiedad debe asumir una función activa ante las nuevas realidades inmobiliarias.

La evolución de las técnicas constructivas y de la configuración urbanística de nuestras ciudades ha demostrado que el subsuelo ha dejado de ser una realidad meramente accesoria de la superficie. Aparcamientos subterráneos, túneles, infraestructuras ferroviarias, redes de transporte y suministros, espacios comerciales y nuevas formas de aprovechamiento urbano ponen de manifiesto una realidad inmobiliaria tridimensional que el Derecho no puede desconocer. Por ello, el Registro de la Propiedad no debe limitarse a reflejar pasivamente las situaciones jurídicas creadas al margen de él, sino que debe proporcionar los instrumentos necesarios para que esas nuevas realidades puedan configurarse con seguridad jurídica y acceder al tráfico inmobiliario.

La seguridad jurídica registral no puede confundirse con la conservación inalterada de categorías jurídicas concebidas para una realidad económica, urbana y constructiva distinta de la actual. Precisamente la razón de ser del Registro de la Propiedad es proporcionar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario. Por ello, ante nuevas formas de utilización del suelo, el sistema registral debe ofrecer respuestas que permitan su adecuada configuración, siempre dentro del respeto a los principios hipotecarios y a las normas estructurales de los bienes.

2. Es necesario superar la concepción estrictamente vertical del dominio y la aplicación expansiva del principio *superficies solo cedit*.

La regla conforme a la cual la propiedad del suelo se proyecta verticalmente sobre todo lo que se encuentra encima y debajo de él responde a una concepción tradicional de la finca como una realidad esencialmente bidimensional. Sin embargo, la propia evolución de nuestro ordenamiento demuestra que ni la extensión vertical del dominio ni el principio *superficies solo cedit* constituyen obstáculos insuperables para reconocer situaciones jurídicas diferenciadas sobre el vuelo y el subsuelo. La propiedad horizontal, el derecho de superficie, la subedificación y, finalmente, la propiedad volumétrica muestran que nuestro sistema ha ido admitiendo progresivamente la disociación jurídica de espacios superpuestos.

La accesión debe seguir constituyendo una regla general del régimen inmobiliario, pero no puede convertirse en una suerte de «ley de la gravedad jurídica» que obligue a que toda realidad construida permanezca necesariamente unida al titular de la rasante. El propio ordenamiento ha demostrado que es posible excepcionar esa regla cuando concurren los presupuestos jurídicos adecuados.

3. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública debe admitir sin vértigos una disociación plena y permanente entre suelo y subsuelo.

La cautela histórica del Centro Directivo resulta comprensible en un momento en el que la identificación física de un volumen subterráneo presentaba dificultades evidentes. Pero aquellas dificultades técnicas ya no pueden proyectarse indefinidamente sobre la configuración jurídica del inmueble. De hecho, las propias Resoluciones de febrero de 2007 admitieron que no existen obstáculos estructurales en nuestro ordenamiento para configurar las fincas como volúmenes edificables o subedificables suficientemente definidos y reconocieron la posibilidad de una propiedad volumétrica independiente del suelo.

La cuestión, por tanto, ya no debe plantearse desde la perspectiva de si es jurídicamente imaginable una propiedad separada del subsuelo, sino desde la de qué requisitos deben exigirse para que esa propiedad sea segura, identificable y oponible frente a terceros. Si la finca registral puede ser un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, no existe una razón conceptual que impida que ese espacio pueda quedar definido también mediante sus coordenadas de profundidad. Los actuales medios topográficos permiten identificar con precisión las unidades subterráneas y convertir en jurídicamente determinado aquello que tradicionalmente se consideraba un espacio abstracto. El principio de especialidad debe constituir el contrapeso natural a la superación de la extensión vertical del dominio.

4. La propiedad volumétrica no supone una transformación radical del sistema registral sino un refuerzo técnico de los mecanismos de identificación de la finca.

La división vertical de una finca en volúmenes jurídicamente independientes no es, desde esta perspectiva, conceptualmente diferente de la división horizontal de un edificio en elementos privativos. En ambos casos existe una delimitación espacial del objeto sobre el que recae el derecho. La diferencia fundamental es que, mientras en la propiedad horizontal esa delimitación se ha desarrollado tradicionalmente mediante planos y elementos constructivos, en la propiedad volumétrica debe incorporar necesariamente una dimensión adicional: la profundidad.

Un principio de especialidad registral fuerte requiere la incorporación al Registro de una base gráfica tridimensional o, mientras ésta no sea técnicamente posible, de una descripción registral que incorpore expresamente las coordenadas de profundidad que permitan determinar el volumen objeto de propiedad. Si las coordenadas X e Y permiten determinar la posición de una finca sobre la superficie terrestre, nada impide conceptualmente añadir la coordenada Z para determinar su posición en altura o profundidad. El volumen subterráneo podría quedar así delimitado mediante sus coordenadas espaciales, con indicación de sus cotas superior e inferior, de manera que quede perfectamente identificado qué espacio pertenece a una finca y cuál corresponde a otra. La precisión técnica de esta delimitación permite trasladar al plano jurídico la realidad tridimensional que ya existe en el plano constructivo.

La posibilidad de que existan superficies superpuestas destinadas simultáneamente a usos públicos y privados, y de que puedan configurarse fincas especiales en el vuelo y en el subsuelo con independencia de la rasante, demuestra que la realidad normativa ya se ha alejado de una concepción estrictamente bidimensional de la finca. La propiedad volumétrica no constituye, por tanto, una ruptura caprichosa con nuestro sistema jurídico, sino la culminación lógica de una evolución que ya se ha producido tanto en la práctica constructiva como en la legislación urbanística.

5. Esta solución no debe limitarse al subsuelo concebido como finca independiente, sino extenderse a las nuevas formas de propiedad horizontal y de coexistencia de construcciones superpuestas.

La misma técnica puede resultar especialmente útil cuando subsuelo y rasante no constituyen propiedades completamente independientes, sino que existe entre ellos una relación de propiedad horizontal, complejo inmobiliario o vinculación jurídica permanente. La delimitación tridimensional permitiría determinar con precisión tanto los elementos privativos como los elementos comunes y las relaciones espaciales entre las distintas construcciones. De este modo, la tecnología registral no sustituye a las categorías jurídicas existentes, sino que proporciona el soporte técnico necesario para hacerlas más precisas y adaptadas a la realidad constructiva contemporánea.

Las ciudades contemporáneas son ya tridimensionales. Se construye hacia arriba y hacia abajo; se superponen infraestructuras públicas y aprovechamientos privados; existen túneles bajo edificios, aparcamientos bajo espacios públicos, redes de transporte soterradas y construcciones que ocupan distintos estratos verticales. Las coordenadas de profundidad como elemento identificador de la finca se impondrá en un futuro no muy lejano.

CASOS PRÁCTICOS DEL SEMINARIO DE DERECHO REGISTRAL DEL DECANATO DE MADRID.

Julio 2026

- 1.- TANTEO, RETRACTO, ADQUISICIÓN PREFERENTE. 1-7-2026
- 2.- DIVISIÓN HORINZONTAL, USO DE SUELO. 1-7-2026
- 3.- VINCULACIÓN OB REM. 1-7-2026
- 4.- CONDICIÓN SUSPENSIVA, PAGO DE PRECIO. 15-7-2026
- 5.- DONACIÓN, CONDICIÓN, PERMUTA. 15-7-2026
- 6.- DOMICLIO NOTIFICACIONES EJECUCIÓN HIPOTECA. 15-7-2026

TANTEO, RETRACTO, ADQUISICIÓN PREFERENTE

En una escritura de constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal se pacta un derecho de tanteo retracto.

DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO: Es intención de los comparecientes, que todas las fincas que integran el edificio de calle sigan siendo propiedad de la familia C, y a tal efecto se constituye un DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO

a favor del resto de los actuales copropietarios del inmueble doña M, doña Ma, don F y don J. C. , los cuales a su fallecimiento serán sustituidos por el/los heredero/ s que adquieran las fincas a que se refiere este pacto, que tendrá una duración de DIEZ AÑOS, y se inscribirá en todas las fincas, de forma que exista obligación de notificar de forma fehaciente la intención de venta con expresión de todas las condiciones de la misma, con un plazo de 30 días para ejercitar el tanteo, y con obligación de notificar la escritura que se otorgue, para que en caso de que hubieran variado las condiciones con relación a lo comunicado, poder ejercitar el retracto. Si fuesen varios los que ejercitasen el derecho, tendrá preferencia en primer lugar el propietario de la vivienda en la misma planta del edificio, o se efectuará sorteo entre el resto de los interesados, evitándose los proindivisos en la adquisición salvo que medie acuerdo expreso entre los adquirentes.

Dicho derecho de tanteo y retracto se extingue cuando la finca es adquirida por persona distinta de los titulares registrales o quién de ellos traiga causa por título de herencia durante la vigencia del presente pacto.

El derecho de retracto sigue existiendo durante la vigencia pactada cuando la finca la adquirió alguno de los 4 titulares registrales actuales o quién de ellos traiga causa por título de herencia en el ejercicio del derecho de retracto.

¿Consideráis que se reúnen los requisitos mínimos para practicar la inscripción?

Teniendo en cuenta que

La Dirección General, ha asentado la doctrina, así por ejemplo en las resoluciones de 4 de marzo de 1993 y 19 de diciembre de 2013, de que, aunque «ninguna duda ofrece la admisión en nuestro ordenamiento jurídico de los derechos de adquisición preferente constituidos por la voluntad de las partes como verdaderos derechos reales innominados, siempre que se cumplan los requisitos y se respeten los límites institucionales o estructurales propios de los derechos reales», «se hace «imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su acceso al Registro» (cfr. arts. 9 y 21 LH y 51 RH). El caso concreto se indicaba que «no cumplen las exigencias de determinación de su régimen jurídico real que permitan su acceso al Registro de la Propiedad de la Propiedad» (se cita la falta de establecimiento del carácter real del derecho, del plazo de su ejercicio, de la forma de operar, transmisiones que lo generan, forma de hacer las notificaciones, consecuencias del incumplimiento...).

Debiendo de tenerse en cuenta además que:

La regla general es la contenida en el Art **396** C.C.: En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Y que Artículo **1508** C.C. establece. El derecho de que trata el artículo anterior durará, a falta de pacto expreso, cuatro años contados desde la fecha del contrato.

En caso de estipulación, el plazo no podrá exceder de diez años.

RESPUESTA

La práctica totalidad de los intervinientes consideró que la cláusula de adquisición preferente, en los términos planteados, es inscribible en el Registro de la Propiedad, al reunir los requisitos que la doctrina de la Dirección General viene exigiendo para el acceso registral de este tipo de derechos.

En primer lugar, se entendió que concurre el carácter real del derecho. Se recordó que la Dirección General ha exigido reiteradamente que quede claramente determinado si el pacto tiene eficacia meramente obligacional o pretende constituir un auténtico derecho real. En el supuesto debatido, la propia solicitud expresa de inscripción pone de manifiesto la voluntad inequívoca de las partes de dotar al derecho de eficacia real, cumpliéndose así este primer requisito.

En segundo lugar, se destacó la necesidad de que el derecho tenga una duración determinada. La cláusula fija un plazo de diez años, satisfaciendo así la exigencia derivada del principio de especialidad. Se recordó igualmente que la Dirección General ha señalado que el plazo máximo de diez años previsto para la venta con pacto de retro no constituye un límite general aplicable a todos los derechos de adquisición preferente, que pueden establecerse por un plazo superior. Lo verdaderamente imprescindible es que dicho plazo quede expresamente determinado, evitando que el gravamen recaiga sobre el inmueble de forma indefinida.

Finalmente, se consideró que la cláusula regula con suficiente precisión los elementos esenciales para el ejercicio del derecho, respetando igualmente el principio de determinación registral. En particular, se fija el plazo dentro del cual debe ejercitarse el derecho una vez producida la transmisión y se resuelven expresamente cuestiones que con frecuencia generan dudas interpretativas, como su aplicación únicamente a la primera transmisión o también a las sucesivas, así como el régimen del derecho cuando la transmisión tenga lugar por actos mortis causa. En consecuencia, al quedar suficientemente definidos tanto el contenido como las reglas básicas de ejercicio del derecho, la mayoría entendió que la cláusula reúne los requisitos necesarios para su inscripción registral.

DIVISIÓN HORIZONTAL, USO DE SUELO

Se trata de declaración de obra nueva y división horizontal de dos viviendas unifamiliares en un solo solar. La licencia de obras se concede para las dos viviendas y para garaje común para siete plazas.

La escritura presenta tres cosas que me plantean dudas:

--al dividir horizontalmente asignan a cada vivienda tres plazas de garaje para uso propio, que describen con linderos y medida superficial y además una plaza, que señalan es de uso compartido entre las dos viviendas, por plazo de seis meses cada una.

--y además asignan el uso individualizado de una porción de solar y de los accesos comunes, de 160m² para una y 140m² para otra.

--estas plazas y estos trozos de terreno individuales no se describen ni en licencia, ni en certificado técnico, ni en la matriz.

Mi pregunta es:

--se puede aplicar a este caso la necesidad de autorización del Ayuntamiento, por tratarse de parcelación de suelo.

--si la licencia habla de garaje común, se puede asignar el uso individualizado de las plazas. Y como se configura esa plaza compartida.

--y por último, es necesario que tanto en la matriz, como en el certificado técnico se certifique de todo esto y se consigne si se ajusta a licencia.

RESPUESTA

El debate giró fundamentalmente en torno a dos cuestiones distintas.

En primer lugar, se planteó si era necesario que la descripción de la finca, y en particular el número de plazas de aparcamiento, resultara expresamente tanto de la licencia urbanística como del certificado técnico. La opinión mayoritaria fue que no es preciso que la licencia de obras contenga una descripción detallada de la edificación ni del número de plazas de aparcamiento, bastando con que autorice la actuación urbanística correspondiente, identificando su ubicación y la clase de obra de que se trate. Sin embargo, sí se consideró imprescindible que el certificado técnico describa con claridad la obra finalmente ejecutada y afirme expresamente que esta se ajusta al proyecto para el que se concedió la licencia, de manera que del propio certificado pueda deducirse el número de departamentos o elementos privativos susceptibles de aprovechamiento independiente cuando la edificación vaya a ser objeto de división horizontal.

En segundo lugar, se debatió si era inscribible una división horizontal en la que se atribuyera a cada uno de los dos departamentos el uso y disfrute exclusivo de una porción del solar, sin que dicha distribución resultara expresamente ni de la licencia ni del certificado técnico. La opinión mayoritaria fue favorable a la inscripción, sin necesidad de exigir aclaración alguna por parte del Ayuntamiento. Se entendió que, tratándose de una única finca registral en la que la licencia autorizaba la construcción de dos viviendas unifamiliares independientes, resultaba plenamente coherente que cada una de ellas tuviera atribuido el uso exclusivo de la porción de jardín que la rodea, sin necesidad de una previsión urbanística específica. Se consideró, además, que la propia autorización para construir dos viviendas unifamiliares llevaba implícita la posibilidad de que cada una disfrutara de su espacio ajardinado inmediato.

Se señaló, no obstante, que existen resoluciones de la Dirección General que han exigido licencia para determinadas atribuciones de uso exclusivo del suelo en regímenes de propiedad horizontal. Sin embargo, se destacó que tales pronunciamientos se refieren, en

su mayor parte, a supuestos en los que se configura como elemento privativo, o se atribuye el uso exclusivo, de porciones de suelo diferenciadas de aquellas sobre las que se asientan las propias edificaciones. En el caso debatido, por el contrario, el uso exclusivo del terreno aparece como una facultad accesoria e inseparable de cada vivienda unifamiliar, sin constituir una titularidad independiente sobre una porción autónoma del suelo, razón por la que la mayoría entendió que no era necesaria ninguna aclaración adicional por parte de la Administración urbanística.

VINCULACIÓN OB REM

1. Me presentaron una escritura donde se pretende vincular ob rem dos locales colindantes entre sí, alegándose la siguiente causa: “están acondicionadas en su interior constituyendo, en realidad, una única unidad física y funcional. Esta unidad objetiva exige un instrumento jurídico de unificación subjetiva o unificación de titularidades que impidan que la citada unidad objetiva pueda tener distintos sujetos de derecho. Esta unidad subjetiva se instrumenta en la presente escritura, acudiendo a la VINVULACIÓN OB-REM de las fincas antes descritas”.
2. Puse defecto por entender que se trata de una agrupación encubierta, pues resulta la existencia de unas obras de acondicionamiento por las cuales los dos locales colindantes han pasado a formar una única entidad; y entendí que no pueda admitirse que por la vía indirecta de la vinculación ob rem, se eludan los requisitos necesarios de la agrupación. Les pedía en definitiva acuerdo de la Junta, pues además los estatutos no regulaban la dispensa de acuerdo para los casos de agrupación.
3. Me traen una subsanación donde dicen lo siguiente:

“Que, mediante escritura de vinculación OB-Rem autorizada bajo mi fe, el día 15 de diciembre de 2025 y número 9.295 de orden de mi protocolo, la entidad “LOCAL RENT 2023, S.L.”, por medio de su representante, el hoy compareciente, otorgó escritura de vinculación OB-REM sobre las fincas registrales 66.270 y 66.269 del Registro de la Propiedad número tres de los de Alcorcón, haciéndose constar en el primero que se vinculaban OB-Rem dichas fincas por estar acondicionadas en su interior constituyendo, en realidad, una única unidad física y funcional, CUANDO LA REALIDAD ES QUE LAS MISMAS SON DEPENDIENTES Y ÚTILES ADMINISTRATIVAMENTE LA UNA DE LA OTRA, SIN QUE NINGUNO DE LOS MISMOS TENGAN UNA AUTONOMÍA FUNCIONAL REAL SIN EL OTRO, solicitándose por dicho motivo la vinculación OBREM antes mencionada y escriturada en la que por la presente se subsana”.

La subsanación no me termina de convencer y quería saber vuestra opinión; la DG entiende necesaria la existencia de una causa económica y la vez jurídica que justifique

la conexión, de cara a la admisibilidad de la vinculación ob rem. No se si es bastante con lo que me dicen o si se puede entender que hay indicios de que han agrupado físicamente y pedir acuerdo.

RESPUESTA

El caso da lugar a un interesante debate, que parte de dos posiciones alejadas.

La cuestión relativa a si la constitución o extinción de una vinculación ob rem entre elementos privativos de una propiedad horizontal exige, con carácter general, acuerdo de la junta de propietarios constituye una materia discutida sobre la que no puede afirmarse que exista una doctrina plenamente uniforme.

La doctrina clásica de la Dirección General de los Registros y del Notariado se inclinó por considerar que, con carácter general, la vinculación o desvinculación ob rem supone una modificación del régimen jurídico de los elementos afectados y, por ello, una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal que requiere acuerdo de la junta. En este sentido pueden citarse, entre otras, las Resoluciones de 31 de marzo de 2005, 26 de mayo de 2007 ó 24 de abril de 2014 que consideran la vinculación o desvinculación ob rem como una operación de mayor trascendencia que una simple modificación física de los departamentos, distinguiéndola expresamente de las operaciones de segregación, división, agrupación o agregación.

No obstante, las resoluciones más recientes no afirman ya con la misma rotundidad la necesidad del acuerdo de la junta en todo supuesto (por ejemplo, la de 19 de junio de 2020, aunque esta resolución resuelve un supuesto de hecho en el que sus peculiaridades hacen difícil extrapolar una conclusión con carácter general).

Especial interés presenta la Resolución de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de Cataluña de 2 de julio de 2014, que aborda directamente esta cuestión y concluye que la constitución de una vinculación ob rem entre elementos privativos no exige necesariamente acuerdo de la comunidad. Razona dicha resolución que la vinculación no comporta por sí misma una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, ni altera el destino de los departamentos, ni sus cuotas de participación, ni afecta necesariamente al régimen de los elementos comunes, limitándose a establecer una restricción voluntaria de la facultad de disposición de los titulares de los elementos afectados.

A la vista de esta evolución doctrinal, no parece posible ofrecer una respuesta de carácter general aplicable a todos los supuestos. Resulta aconsejable atender a las circunstancias concretas de cada caso para determinar si la vinculación o desvinculación ob rem comporta realmente una modificación de la estructura jurídica de la propiedad horizontal o si, por el contrario, únicamente afecta al régimen de disposición de determinados elementos privativos. Esta distinción puede resultar especialmente relevante al comparar los supuestos de vinculación o desvinculación de plazas de garaje o trasteros —en los que

con frecuencia la operación presenta una evidente incidencia sobre la configuración del edificio y del título constitutivo— con aquellos otros en los que la vinculación se establece simplemente entre dos departamentos privativos ya existentes, sin alteración de cuotas, destinos o elementos comunes.

En todo caso, tratándose de una vinculación o desvinculación de dos departamentos sin incidencia en los demás elementos comunes o privativos de la división horizontal, la mayoría de quienes se pronunciaron fueron partidarios de practicar la inscripción sin necesidad del acuerdo de la junta de propietarios.

Debe tenerse presente, en todo caso, el riesgo de que la figura de la vinculación ob rem pueda utilizarse para eludir el régimen jurídico propio de otras operaciones inmobiliarias para las que la legislación exige expresamente el correspondiente acuerdo comunitario, particularmente en aquellos supuestos en que la vinculación pueda encubrir o producir efectos equivalentes a una verdadera agrupación de elementos privativos.

CONDICIÓN SUSPENSIVA, PAGO DE PRECIO

Supuesto de venta en que “la validez y eficacia de la misma queda sujeta a la condición suspensiva de que se haga efectiva, en la cuenta de la parte vendedora En el plazo de 7 días hábiles a contar desde la fecha de la escritura la transferencia bancaria del precio de la compra -casi todo-. Se pacto que “para justificar el pago y el cumplimiento de la condición suspensiva, bastará con justificante bancario de la emisión de la transferencia y/o justificante bancario de la recepción de la misma, momento en el cual se entenderá hecha la entrega y dada posesión a la parte de la finca objeto de la transmisión. Justificante/es bancario/s que por diligencia se incorporará/n a la presente escritura”.

Posteriormente se mandan por el notario en días sucesivos dos diligencias: 1ª.- instada por los compradores “en la que se incorpora justificante de las transferencias efectuadas por un banco belga, en plazo, y éstos manifiestan que se les han entregado las llaves del inmueble, solicitando se dé por cumplida la condición suspensiva”. 2ª.- Instada por la parte vendedora “en la que se incorpora certificación firmada por el director de la sucursal de la cuenta, con inclusión de listado de movimientos desde el día 24 de junio (fecha de la escritura) al día 13 de julio, dando por no cumplida la condición suspensiva, declarando ineficaz la venta y requiriendo al notario que se lo notifique a los compradores y depositando la cantidad recibida en notaria para su devolución”

Todavía no se ha acreditado el pago del impuesto, pero soy partidario de denegar la inscripción, sobre todo por los términos de la condición suspensiva, ¿se considera correcto? Las otras alternativas serían inscribir bajo condición suspensiva y que las partes ventilen la cuestión en los Tribunales (ello impediría la venta que siguen queriendo hacer los vendedores) o inscribir la venta como perfeccionada, que se me antoja imposible.

RESPUESTA

A la vista de las circunstancias planteadas, se consideró que eran posibles tres soluciones distintas.

La primera consistiría en inscribir la compraventa y hacer constar, además, el cumplimiento de la condición suspensiva, entendiendo que la primera de las diligencias aportadas, al incorporar el justificante de la transferencia efectuada, acredita el pago del precio y, en consecuencia, el cumplimiento de la condición y el perfeccionamiento definitivo de la venta. Sin embargo, ninguno de los intervinientes defendió esta solución, al entender que las circunstancias del caso generan serias dudas sobre si la condición suspensiva llegó realmente a cumplirse en los términos pactados.

La segunda posibilidad consistiría en inscribir la compraventa, pero manteniéndola sujeta a la condición suspensiva, sin hacer constar su cumplimiento. Esta solución parte de que las dos diligencias incorporadas al título contienen afirmaciones claramente contradictorias acerca de si el precio fue o no satisfecho dentro del plazo convenido, por lo que la cuestión debería quedar pendiente de la eventual resolución judicial que determine si la condición llegó efectivamente a cumplirse. Aunque esta alternativa fue considerada jurídicamente defendible y no recibió un rechazo tan contundente como la primera, tampoco fue la opción mayoritariamente respaldada.

La posición que obtuvo un apoyo prácticamente unánime fue la suspensión de la inscripción de la compraventa. Se entendió que la segunda diligencia incorpora un certificado expedido por el director de la sucursal bancaria en la que debía realizarse el ingreso, del que resulta expresamente que el precio no fue abonado dentro del plazo establecido en la escritura. A la vista de esta documentación, la mayoría de los intervinientes consideró improcedente el acceso registral de una compraventa cuya eficacia aparece seriamente cuestionada y respecto de la cual concurren claros indicios que apuntan al incumplimiento de la condición suspensiva.

En apoyo de esta última solución se destacó, además, la concreta redacción de la condición suspensiva pactada. La escritura establece expresamente que, para justificar el pago y el cumplimiento de la condición, «basta con justificante bancario de la emisión de la transferencia y/o justificante de la recepción de la misma, momento en el cual se entenderá hecha la entrega y dada posesión de la finca objeto de la transmisión». El principal debate se centró en la interpretación de la expresión «y/o» empleada en la cláusula.

La opinión mayoritaria entendió que dicha expresión debía interpretarse en el sentido de que el cumplimiento de la condición únicamente podía acreditarse mediante la aportación de ambos justificantes bancarios —el de emisión y el de recepción— o, en todo caso, mediante el justificante de recepción de la transferencia, al ser este el único que acredita de manera indudable que el precio ha ingresado efectivamente en la cuenta designada. En

consecuencia, al constar en el presente supuesto un certificado expedido por la entidad bancaria receptora acreditando expresamente que el importe nunca llegó a abonarse en la cuenta del vendedor, la condición suspensiva no podía entenderse cumplida.

No obstante, también se sostuvo que la utilización de la expresión «y/o» introduce una cierta oscuridad interpretativa, al no quedar suficientemente claro si las partes quisieron exigir necesariamente el justificante de recepción o si, por el contrario, pretendieron considerar suficiente, indistintamente, el justificante emitido por la entidad ordenante o el expedido por la entidad receptora.

Desde esta perspectiva, cabría igualmente suspender la inscripción por falta de claridad de la cláusula, exigiendo su previa aclaración por los otorgantes.

En definitiva, tanto si se entiende que la cláusula es suficientemente clara y conduce a considerar incumplida la condición suspensiva, como si se estima que su redacción resulta ambigua y requiere una previa aclaración, la solución que se reputó más prudente fue la suspensión de la inscripción. Esta solución evita el acceso al Registro de un negocio cuya eficacia aparece seriamente cuestionada, sin perjuicio del derecho de las partes a obtener la revisión de la calificación mediante el correspondiente recurso o a aclarar el alcance de la cláusula mediante su consentimiento unánime o por la resolución que, en su caso, dicte la Dirección General. Especial relevancia se atribuyó, para alcanzar esta conclusión, al certificado expedido por la entidad bancaria designada para la recepción del precio, del que resulta expresamente que la transferencia nunca llegó a abonarse en la cuenta del vendedor

DONACIÓN, CONDICIÓN, PERMUTA

Que os parece este pacto en una donación:

Se presenta escritura de donación en que la donante **pacta que las participaciones donadas a su padre, del 14,03% en pleno y del 55,60%, en nuda propiedad, de la finca registral 30059,** perteneciente a la demarcación de este registro de la propiedad, al que denomina **inmueble A,** queden sin efecto, **resolviéndose la donación** en cualquier momento, con anterioridad o posterioridad al fallecimiento del donatario, si se produjera un cambio de titularidad total o parcial, por cualquier título inter vivos o mortis causa del inmueble sito en Llanes Calle Angel de la Moria n.º 4, **finca registral 872 del Registro de la Propiedad de Llanes,** al que denomina **inmueble B,** y que no pertenece a la demarcación de este registro de la propiedad, siempre que dicha transmisión sea a favor de persona distinta de la donante, ya sea por transmisión voluntaria, forzosa, derivada de actos dispositivos, de procedimientos judiciales o administrativos, de operaciones particionales, o hereditarias, o de cualquier otro motivo valido en derecho.

RESPUESTA

La cláusula debatida dio lugar a un intenso intercambio de opiniones. En primer lugar, se planteó si el negocio podía calificarse verdaderamente como una donación o si, atendiendo a su causa económica, se aproximaba más a una permuta sometida a condición, en la medida en que el interés último del donante parecía consistir en asegurarse, ya fuera inter vivos o mortis causa, la adquisición de la titularidad de otra finca distinta. No obstante, la mayoría de los intervinientes consideró que esta posible finalidad económica no permite, por sí sola, poner en duda la existencia del animus donandi, máxime cuando se desconoce el valor de la finca que eventualmente constituiría la contraprestación. Se recordó, además, que el artículo 619 del Código Civil considera igualmente donaciones aquellas en las que se impone al donatario un gravamen inferior al valor del bien donado. En consecuencia, la opinión mayoritaria fue que nos encontramos ante una donación sometida a condición, susceptible, con carácter general, de acceso al Registro de la Propiedad.

El principal debate se centró, sin embargo, en la suficiencia de la determinación temporal de la condición resolutoria. Se recordó que la Dirección General ha declarado en diversas ocasiones que, aunque desde el punto de vista civil no sea imprescindible fijar un plazo para el ejercicio de una condición, sí lo es desde la perspectiva registral, en aplicación del principio de especialidad o determinación, que impide la inscripción de condiciones sujetas a una duración temporal indeterminada.

Sobre este extremo se formularon dos posibles interpretaciones de la cláusula. Una parte de los intervinientes entendió que la condición sí se encuentra implícitamente sometida a un plazo, puesto que su eventual cumplimiento depende del fallecimiento del donatario, acontecimiento necesariamente cierto aunque incierto en cuanto al momento. Frente a ello, otros consideraron que la muerte del donatario no determina por sí sola el momento final de la condición, ya que la eficacia de la cláusula depende de que lleguen a realizarse las operaciones particionales de su herencia, circunstancia que no necesariamente ha de producirse ni en un plazo determinado.

Por ello, con independencia de la interpretación que pueda sostenerse, la mayoría de los intervinientes entendió que la cláusula debería redactarse con mayor precisión, bien estableciendo expresamente un plazo para el ejercicio de la condición, bien aclarando cuál ha de ser su régimen en el supuesto de que, tras el fallecimiento del donatario, no lleguen a realizarse las operaciones particionales. En definitiva, se consideró que la cláusula es, en términos generales, inscribible, pero que, para respetar plenamente el principio de especialidad registral, resulta necesario eliminar la indeterminación temporal que presenta su actual redacción.

DOMICILIO NOTIFICACIONES EJECUCIÓN HIPOTECA

El banco Santander en su nuevo modelo establece como domicilio para notificaciones en los procedimientos de ejecución la siguiente cláusula:

Se fija como domicilio para notificaciones calle-----, y en su defecto la finca hipotecada.

En principio el pacto puede parecer inofensivo y hasta oportuno. Según el pacto habría que hacer dos notificaciones la primera en el domicilio facilitado y en caso de no ser efectiva, en la propia finca hipotecada.

Me preocupa que pueda causar algún tipo de nulidad del procedimiento de ejecución. En principio la ley exige un único domicilio y establece que un procedimiento para su cambio durante de la vigencia de la hipoteca si fuera necesario. Por ello no sé si se puede obligar al banco a hacer dos notificaciones. Pero si lo inscribimos y el banco no realiza las dos notificaciones, el deudor podría alegar vicio o defecto en la notificación practicada.

¿estáis admitiendo este pacto, o suspendéis el segundo domicilio de conformidad art 681 y sus LEC?

RESPUESTA

La cuestión debatida consistía en determinar si, al constituirse una hipoteca, es posible pactar no un único domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones, sino varios domicilios alternativos, tanto para el procedimiento de ejecución directa como para la venta extrajudicial.

La totalidad de los intervinientes consideró que la cláusula es plenamente inscribible, al tratarse de una cuestión ya resuelta por la doctrina de la Dirección General. En particular, se recordó la Resolución de 7 de enero de 2014, que admite la posibilidad de señalar varios domicilios a efectos de notificaciones, al entender que ello no vulnera las exigencias de la legislación hipotecaria ni procesal, sino que puede favorecer la efectividad de los actos de comunicación. En consecuencia, se entendió que la cláusula transcrita reúne los requisitos necesarios para su acceso al Registro de la Propiedad y puede inscribirse sin inconveniente alguno.

Afirma la citada resolución:

4. Por último, para determinar si es o no admisible la designación de más de un domicilio a efectos de notificaciones para cada prestatario debe tenerse en cuenta:

a) Que la fijación de un domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones en la escritura de constitución de hipoteca, conforme al artículo 682.2.2.º de la Ley de

Enjuiciamiento Civil, tiene la doble finalidad de garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas y asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor.

Respecto de lo primero, el régimen sobre las notificaciones personales del deudor en el domicilio señalado constituye un trámite esencial, que no puede ser suplido por ningún otro medio de comunicación, y cuya infracción determina no sólo la nulidad del trámite, sino la de todo el procedimiento y con él, la propia adjudicación (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1994, y 1 de junio de 1995).

Se garantiza con ello que el deudor pueda satisfacer el importe de lo adeudado con anterioridad a la ejecución, intervenir para oponerse a cualquier irregularidad del procedimiento, personarse en la subasta para pujar o para provocar la subida de la puja, y contribuir en definitiva a realizar mejor el crédito del acreedor, lo que aminorará la responsabilidad universal del artículo 1.911 del Código Civil del deudor.

Y en cuanto a lo segundo, se trata en definitiva de dotar de certeza a la actuación del acreedor y del juzgado y de fuerza jurídica las notificaciones y requerimientos que se dirijan al domicilio señalado;

b) Que, atendida esa finalidad, la expresión «un domicilio» debe interpretarse no en el sentido de domicilio único sino en el de cierto y determinado –sin que tenga que ser necesariamente el domicilio real o habitual al que se refiere el artículo 40 del Código Civil–;

c) Que la expresión de distintos domicilios puede facilitar en su día el desarrollo del procedimiento de realización de la hipoteca, y así ocurrirá en caso de que el deudor e hipotecante no sean la misma persona –Resolución de 5 de septiembre de 1998–, en el supuesto de pluralidad de hipotecantes –Resolución de 7 de febrero de 2001–, en el caso de hipoteca constituida inicialmente por una sola persona sobre varias fincas con previsión de posterior transmisión de las fincas hipotecadas –Resolución de 9 de julio de 2001–, o, por ejemplo, en casos en que se habiten durante el mismo año distintas viviendas por temporadas. Por ello, no debe haber inconveniente en señalar más de un domicilio para notificaciones y requerimientos si con ello el deudor se entiende suficientemente defendido y el acreedor considera que se asegura así la posibilidad de realizar eficazmente dicho trámite esencial del procedimiento.

NOVEDADES LEGISLATIVAS

Servicio de Estudios
Agosto 2026

AUTONÓMICO

CANARIAS

Ley 7/2026, de 31 de julio, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas.

EL BOC del 14 de agosto publica [la Ley 7/2026, de 31 de julio, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas](#), que entró en vigor al día siguiente. Esta ley se tramitó después de la promulgación y convalidación parlamentaria del Decreto ley 3/2025, de 21 de abril, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas

El **objeto** de la presente ley es la articulación de mecanismos que permitan que los ayuntamientos y las gerencias superar el retraso en el otorgamiento de licencias y el ejercicio de potestades de restablecimiento a la legalidad urbanística, centrándose en los medios dirigidos a la elaboración y emisión del informe técnico que ha de concurrir en todo procedimiento de otorgamiento de o para verificar la adecuación a la legalidad urbanística de las comunicaciones previstas presentadas y de la ejecución material de actuaciones urbanísticas. La presente ley prevé que el régimen de preceptividad del informe técnico previsto en el artículo 342.3 de la Ley del Suelo quede exonerado en aquellos extremos en que se haya emitido un informe técnico de conformidad por alguno de los mecanismos de colaboración que habilita la presente ley.

Sus disposiciones finales modifican distintas normas entre las que destacan:

Modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (DF 1ª)

Se entenderán que los bienes tienen el carácter de demanial cuando los mismos se encuentren afectos a un uso o servicio público y se hayan incorporado al patrimonio de

la Administración mediante expropiación o por cualquier otro título jurídico (nuevo apartado 7 del artículo 361).

Modificación del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (DF 2ª)

De la modificación resulta,

- ✓ Un nuevo impulso a la rehabilitación de edificaciones y urbanizaciones no terminadas, ampliando un año el plazo para solicitar la correspondiente licencia.
- ✓ Se adiciona un nuevo Título IV, sobre otras medidas para el fomento de la vivienda del que resulta:
 - La regulación detallada de las viviendas asequibles incentivadas, a la luz de las previsiones de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda (artículo 17); en concreto: su objeto (viviendas de titularidad privada en régimen de alquiler), las limitaciones de superficie, temporalidad y renta máxima que deben cumplir, los beneficios urbanísticos que se les reconocen y el procedimiento para su calificación. No pueden tener destino de vivienda vacacional; pueden construirse en implantarse en asentamientos rurales.
 - La creación del Registro de Viviendas Asequibles Incentivadas como instrumento para la gestión y el control de esta modalidad de viviendas y de quienes accedan a las mismas. Tendrán acceso a este registro las resoluciones de calificación de viviendas asequibles incentivadas, así como los contratos de arrendamiento que se suscriban. La inscripción en este registro se realizará de oficio por la Administración competente, sin que la misma limite la eficacia de las resoluciones y contratos. La organización y su régimen de funcionamiento se regulará mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda. En todo caso, mediante convenio con el Colegio de Registradores, todas o algunas de las funciones del registro de vivienda asequible podrán ser encomendadas a los registros de la propiedad de las islas, debiendo quedar garantizado el acceso del Instituto Canario de la Vivienda a los datos correspondientes (nuevo artículo 33).
En tanto se regula reglamentariamente el Registro de Viviendas Asequibles Incentivadas, los datos correspondientes se llevarán como una sección del Registro de Viviendas Protegidas (nueva DT 2ª).
- ✓ En cuanto a la recuperación de suelos con destino a vivienda, en línea con la medida recogida en el Decreto ley 1/2024 para suelo turístico, se prevé que los ayuntamientos, a solicitud de las entidades promotoras, puedan cambiar el uso de suelos terciarios a residencial, siempre y cuando se destine el 30% de la

edificabilidad a la construcción de viviendas protegidas y el 70% a la construcción de viviendas asequibles incentivadas.

- ✓ Se facilita la ejecución de los suelos privados, urbanizables y urbanos no consolidados, destinados a la construcción de viviendas protegidas en cumplimiento de la reserva legal de suelo para esa clase de viviendas -artículo 137.1.B.d) de la Ley 4/2017-, permitiendo la ejecución anticipada sin necesidad de esperar a la culminación de la urbanización de la que formen parte.
- ✓ Las Administraciones podrán otorgar mediante concesión de dominio público la construcción y gestión de viviendas protegidas de promoción pública de acuerdo con la legislación del patrimonio de las Administraciones Públicas.
- ✓ Se regula el procedimiento para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, de acuerdo con la Ley 12/2023. Tendrá una vigencia de tres años, susceptible de prórroga (nuevo Título V).
- ✓ Se modifica el órgano competente para aprobar los requisitos y el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública.
- ✓ Asimismo, con el fin de impulsar la actuación de las cooperativas de viviendas, la disposición final quinta modifica puntualmente el régimen de inscripción registral para evitar demoras en el inicio y desarrollo de las actividades que les son propias (nueva DA 6ª Ley de Cooperativas de Canarias). Respecto de la constitución y modificaciones estructurales, transcurrido un mes sin que se notifique la resolución expresa, se entenderá estimada la solicitud, produciendo efectos registrales y, una vez presentada la solicitud con la documentación preceptiva, mediante una declaración responsable en la que manifieste bajo su responsabilidad que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente, la sociedad cooperativa de viviendas podrá desarrollar con plenitud las actividades que se corresponden con la inscripción solicitada.

Complementariamente, y entre otras, se procede asimismo a la modificación puntual de,

Por un lado, la **Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias**, con especial atención al régimen de adjudicación, sobre la base de los principios de justicia, equidad y solidaridad, y las denominadas entidades sociales proveedoras de viviendas, como instrumentos de adquisición y gestión de viviendas destinadas al alquiler social y asequible.

En el caso de las viviendas protegidas de promoción privada en régimen de alquiler, de titularidad de una Administración pública o de una entidad instrumental, pública o privada, vinculada o dependiente de la misma, cuya construcción se haya financiado en su totalidad con fondos públicos, el titular de las mismas podrá solicitar con anterioridad a su vencimiento la ampliación del régimen de protección, que podrá ser otorgada hasta por un plazo máximo equivalente al inicialmente fijado con el fin de mantener la función social de esas viviendas, que habrá de permanecer durante ese periodo. Transcurridos 3 meses desde la solicitud sin que la misma se hubiera resuelto y notificado, podrá

entenderse estimada siempre y cuando conste el cumplimiento de los requisitos para su otorgamiento (artículo 39.2 Ley de Vivienda de Canarias).

Los alojamientos con espacios comunes complementarios pueden ser calificados como viviendas protegidas o como viviendas asequibles incentivadas, acogándose el régimen de protección correspondiente, adecuándose los requisitos exigibles a las normas de superficie, diseño y calidad propios de estos alojamientos (nuevo apartado de la DA22 de la Ley de Vivienda de Canarias).

Por otro lado, la **Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas**, con el objeto de delimitar el objeto y fin de la denominada vivienda vacacional, lo que permite su más nítido deslinde respecto de la vivienda no turística (disposición final undécima).

La nueva Disposición adicional tercera se refiere a los medios complementarios para el ejercicio eficaz y eficiente de las competencias previstas en la presente ley. En su punto primero dispone que, *“Para facilitar la verificación de las declaraciones responsables de viviendas vacacionales inscritas mediante declaración responsable, conforme al Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, o de las declaraciones responsables que en el futuro se presenten conforme al régimen que establece esta ley, los cabildos insulares podrán suscribir convenio de colaboración o de encomienda de gestión con el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y Bienes Muebles de España, con el fin de coordinar la información del Registro General Turístico con el contenido de las fincas en los registros de la propiedad y los datos del registro único de arrendamientos regulado en 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, o norma que lo sustituya, para lo cual se intercambiará la información precisa por medios electrónicos de interoperabilidad entre ambas instituciones. Con la expresa finalidad de financiar íntegramente el servicio de comprobación que se prestará a las personas explotadoras de viviendas vacacionales, y de conformidad con lo dispuesto por el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, o normativa que la sustituya, los cabildos insulares podrán acordar la imposición de tasas por los servicios de comprobación de las declaraciones responsables...”*.

CATALUÑA

Ley 13/2026, de 3 de agosto, de modificación del Código civil de Cataluña en materia de apoyos al ejercicio de la capacidad jurídica de las personas

La [Ley 13/2026](#), entrará en vigor a los 6 meses de su publicación (DOGC del 4 de agosto de 2026).

El **artículo único** modifica la rúbrica y la sistemática del título II del libro segundo del Código civil de Cataluña, a fin de regular, por un lado, las instituciones de protección, que corresponden únicamente a las personas menores de edad, y, por otro lado, los apoyos que se ofrecen a las personas mayores de edad para el ejercicio de su capacidad jurídica.

El **capítulo I**, “Instituciones de protección de las personas menores de edad”, mantiene la estructura, el contenido (en concreto los artículos 221-42 y ss, sobre administración y disposición de bienes) y la sistemática actuales del libro segundo del Código civil de Cataluña, si bien se han eliminado las referencias a las personas mayores de edad, a la incapacitación y a la modificación judicial de la capacidad y se ha optado por suprimir la regulación específica de la curatela de las personas menores emancipadas; se mantiene la regulación de la guarda de hecho.

El **nuevo capítulo II**, “Apoyos al ejercicio de la capacidad jurídica”, está dividido en cinco secciones. Partiendo la sección primera de la capacidad jurídica de todas las personas, con o sin discapacidad, regulan las siguientes los diferentes apoyos. El capítulo se cierra con la regulación de las salvaguardas, algunas de las cuales son comunes a todos los apoyos.

- ✓ Se distinguen entre los apoyos formalizados (asistencias y los mandatos o poderes preventivos constituidos en escritura pública y las asistencias constituidas judicialmente) y los no formalizados (se llevan a cabo al margen de un procedimiento judicial o notarial legalmente establecido, teniendo carácter transitorio).
- ✓ La sección segunda regula los apoyos no formalizados que supletoriamente se rigen por las normas del mandato o de la gestión sin mandato de asuntos ajenos, según proceda. Consisten, en ayudar a la persona a comunicar su voluntad, a aconsejarla en la toma de decisiones con efectos jurídicos o a concluir, conforme a los usos sociales, trámites y actos que no comporten un cambio significativo en la forma de vida de la persona o en sus bienes de escasa relevancia económica, y deben formalizarse siempre que se trate de actos ante Notarios y Registradores.
- ✓ La sección tercera contiene el desarrollo normativo de los apoyos preventivos, con eficacia inmediata o diferida. Estos apoyos pueden constituirse por contrato de mandato o por otorgamiento de un poder preventivo, formalizados ambos en escritura pública. Es un instrumento por el que una persona, en previsión de encontrarse en una situación de necesitar apoyos en cualquier ámbito de su vida, planifica y expresa su voluntad, sus deseos y sus preferencias y designa a las

personas, físicas o jurídicas, encargadas de hacerlos valer y de cuidar de sus asuntos y a las que deben supervisar la actuación de estas.

- ✓ La sección cuarta regula la asistencia, que es un tipo de apoyo formalizado que se constituye en escritura pública o por resolución judicial.

La asistencia puede alcanzar tanto el ámbito personal como el patrimonial y puede tener por objeto tanto prestar el apoyo para una cuestión o un asunto concreto, ocasional o recurrente como hacerlo continuamente en el tiempo.

La asistencia puede ser de acompañamiento, que es la que se presume en defecto de calificación; la de cooperación, que requiere el establecimiento expreso de los ámbitos en los que la persona asistida debe actuar con la conformidad de la asistente, y la representativa, en la que debe expresarse si conlleva alguna limitación de las facultades de la persona asistida y si la que presta la asistencia necesita alguna autorización para determinados actos. Si es judicial, la asistencia representativa tan solo puede conferirse con carácter permanente para determinados tipos de actos o bienes. Este tipo de asistencia tiene carácter subsidiario con relación a las otras modalidades

Asimismo, la Ley regula la designación preventiva, que permite a la persona mayor de edad designar en escritura pública a las personas que deben nombrarse en caso de una futura constitución judicial de asistencia.

En la asistencia constituida por acuerdo notarial de apoyo, debe destacarse la previsión del otorgamiento de un acta previa que tiene por finalidad preservar la intimidad de la persona.

- ✓ La última sección regula salvaguardas como la práctica de un inventario de los bienes, si los apoyos incluyen la gestión patrimonial general, la conservación de documentación y el suministro de información y la rendición periódica (anual o por periodos no superiores a tres años) y final de cuentas, en este último caso si se trata de un apoyo formalizado que incluye facultades de gestión patrimonial. La Ley prevé también como obligatorio, aparte de la salvaguarda citada, en el caso de los mandatos y poderes preventivos y en las asistencias notariales de cooperación o de representación, el nombramiento de personas que ejerzan la función de supervisión, con el fin de velar por el ejercicio correcto del apoyo. Dicha función puede encomendarse a una o varias personas, que deberán actuar mancomunadamente o como consejo de supervisión y que tienen los deberes y las facultades que hayan establecido la propia persona que ha constituido el apoyo o la autoridad judicial en el marco establecido por la Ley.

El **capítulo III**, “Medidas transitorias de protección y de apoyo”, recoge el régimen de la defensa judicial, que conlleva el nombramiento de carácter provisional de una persona para intervenir en determinados supuestos relacionados. Dada su naturaleza, esta

institución es común para resolver cuestiones y asuntos relativos tanto a las personas mayores de edad como a las menores y las emancipadas.

Finalmente, el **capítulo IV**, “Protección patrimonial”, tiene por objeto la del régimen jurídico de los patrimonios protegidos, sin cambios respecto a la regulación vigente, y el régimen de los bienes atribuidos por donación o título sucesorio a personas con medidas de apoyo formalizado en caso de que estén sujetos a una administración especial ordenada por la persona donante o causante.

En cuanto a las **disposiciones transitorias**, hay cinco, que tienen por objeto la revisión de las asistencias constituidas al amparo de la regulación anterior al Decreto Ley 19/2021, con la novedad de que pueden concluir con la autorización de la sustitución de la asistencia judicial vigente por otra de carácter notarial; la revisión de otras medidas judiciales, si todavía no se han revisado desde la entrada en vigor del Decreto ley; la eficacia de las delaciones hechas con anterioridad por la persona afectada, y el régimen de los poderes preventivos y de las sustituciones ejemplares otorgados antes de la entrada en vigor de la Ley. En cuanto a las sustituciones ejemplares, mantienen su validez y eficacia si cumplen con los requisitos formales y de contenido introducidos por la presente ley en los artículos correspondientes del libro cuarto del Código civil de Cataluña

Ley 8/2026, de 2 de julio, de la erradicación del amianto.

El BOE del publica la Ley 8/2026, de 2 de julio, de erradicación del amianto.

Entrará **en vigor** a los tres meses de su publicación en el DOGC el 3 de julio de 2026.

*Tiene por **objeto** establecer un marco jurídico que permita una actuación común de todas las administraciones públicas de Cataluña con el fin de luchar contra los efectos que el amianto produce sobre la salud de las personas, los animales y el medio ambiente, de facilitar la detección y localización de los materiales que contienen amianto, y de garantizar la seguridad y salud de las personas trabajadoras y del conjunto de la ciudadanía en la gestión y retirada del amianto.*

En este marco, se declara el interés social, para la protección de la salud pública, de la expropiación de bienes con presencia de materiales que contienen amianto (DA 6ª) y se establece que **debe consignarse en el Registro de la Propiedad, al inscribir la transmisión onerosa del dominio de la finca, la certificación de presencia de materiales que contienen amianto.** En este sentido, la Disposición adicional séptima bajo la rúbrica “Constancia registral de la certificación de presencia de materiales que contienen amianto”, dice que, *En los términos establecidos por la normativa de suelos contaminados, debe consignarse en el Registro de la Propiedad, al inscribir la transmisión onerosa del dominio de la finca, la certificación de presencia de materiales*

que contienen amianto y la obtención de las subvenciones o ayudas otorgadas al amparo de lo establecido por el artículo 26, de la presente ley.

EXTREMADURA

DECRETO-LEY 4/2026, de 28 de julio, de actuaciones urgentes en materia de urbanismo para la agilización de la aprobación del planeamiento y su ejecución para el impulso a la promoción de vivienda

El 5 de agosto entró en vigor el Decreto-Ley 4/2026 de actuaciones urgentes en materia de urbanismo.

Su finalidad es facilitar el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, introduciendo modificaciones y novedades en legislación urbanística en cuatro áreas diferenciadas:

— Agilizando y facilitando la aprobación del planeamiento general de los municipios y de sus modificaciones.

— Propiciando que los ayuntamientos puedan ceder gratuitamente a otras Administraciones Públicas de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes, los bienes integrantes de su patrimonio público de suelo con calificación adecuada para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

— Favoreciendo el destino a la construcción de viviendas protegidas de todos aquellos suelos o inmuebles que no están cumpliendo ninguna finalidad de utilidad social, tanto aquellos solares reservados para uso dotacional sobre los que no hay previsión alguna de promover la construcción de edificios para equipamientos, como los destinados por el planeamiento en exclusiva a uso terciario, para los que no exista demanda del mercado.

— Agilizando las autorizaciones previas al proceso de materialización de la edificación y de las necesarias para la ocupación de lo edificado.

Por otra parte, se crean los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible y se regula la prima de edificabilidad como medida de fomento para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública permitiendo que la superficie de las terrazas sea superficie útil.

El artículo 2 contiene la modificación de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

El artículo 69 regula la calificación rústica que es un acto administrativo de carácter constitutivo y excepcional, de naturaleza no autorizatoria y eficacia temporal, por el que se establecen las condiciones para la materialización de las edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la implantación de un uso permitido o autorizable en suelo rústico. Su apartado 9 letra d, señala que del acto administrativo por el que se otorgue la

calificación rústica se tomará razón en el Registro de la Propiedad con carácter previo, ya no al otorgamiento de la autorización administrativa, sino como **novedad** a la presentación de la declaración responsable de primera ocupación, a la que deberá acompañarse nota simple que acredite dicho cumplimiento

El artículo 137 permite la disposición de los bienes y derechos de los patrimonios públicos de suelo por concurso o por cesión gratuita.

El artículo 148 apartado 7, en cuanto al régimen de división del suelo rústico, mantiene que *la calificación rústica sobre una finca registral se hará constar en el registro de la propiedad con carácter previo a, como novedad, la presentación ante la administración competente de la declaración responsable que habilite la primera ocupación o utilización del inmueble. Dicha afectación implicará la vinculación entre la actuación autorizada y la superficie afectada de la finca registral, impidiendo futuras divisiones o fraccionamientos mientras permanezca vigente la calificación rústica*

Se regula una nueva sección sobre declaraciones responsables. El artículo artículo 166 bis sobre declaración responsable de primera ocupación o utilización prevé que, Si la actuación ejecutada hubiere requerido la obtención de una previa calificación rústica, la persona promotora de la edificación deberá aportar una certificación acreditativa del Registro de la Propiedad en la que se haga constar la superficie de suelo vinculada a la calificación.

El artículo 10 sobre Fomento de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen protección pública mediante primas de la edificabilidad, permite que *en las parcelas de uso residencial, edificadas o sin edificar, estén o no calificadas por el planeamiento urbanístico para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, podrá incrementarse hasta un 20 % la edificabilidad asignada, alcanzando hasta un 30 % cuando se trate de parcelas de titularidad pública, siempre que la edificabilidad total se destine a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública aplicable en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Este incremento no computará a efectos de densidad en aquellos supuestos en los que el planeamiento establezca, respecto al ámbito urbanístico de referencia, un límite máximo del número de viviendas. Este incremento de edificabilidad se hará efectivo con el otorgamiento de la licencia urbanística que ampare la actuación, no requiriendo la modificación previa de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes, cuando concurren las siguientes condiciones: a) La parcela debe estar situada en suelo urbano urbanizado o en suelo urbanizable ya transformado, y siempre que sea apta para la edificación o se autorice la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización. b) En parcelas no edificadas, el uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la edificación de la parcela sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20 % del que se destine a vivienda. c) En parcelas edificadas, el uso de vivienda protegida deberá implantarse, como mínimo, en la totalidad del incremento de edificabilidad otorgado. d) En ambos*

casos, 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.

CCAA VALENCIANA

DECRETO 116/2026, de 31 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana.

El presente Reglamento entra en vigor a los 30 días desde la publicación en el DOGV del 3 de agosto.

En una primera aproximación, son de interés registral los puntos que siguen:

Transformación

Cuando se trate de la transformación de una sociedad de responsabilidad limitada en una cooperativa se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 222 del Reglamento del Registro Mercantil. La escritura pública de transformación se presentará para su inscripción, acompañada del balance de situación cerrado en los seis meses anteriores al día del acuerdo de transformación y verificado, en su caso, por las personas auditoras de cuentas de la entidad, en el Registro de Cooperativas y en cuantas oficinas o Registros resulten pertinentes de conformidad con el régimen de la sociedad transformada (artículo 56.2 y 3)

Cierre por falta de depósito de CA

Cuando se produzca el cierre del Registro, éste persistirá hasta que se practique el depósito de las cuentas pendientes o se justifique, en cualquier momento, la falta de aprobación de éstas o haberlas depositado, por mediar obligación legal, en el Registro Mercantil (artículo 62)

Efectividad de la legalización de los libros y del depósito de cuentas realizado en el Registro Mercantil

Se entenderá cumplida la obligación de las cooperativas que vengan obligadas a legalizar sus libros sociales y contables y a depositar las cuentas anuales, tanto en el Registro de Cooperativas como en el Registro Mercantil, la presentación en este último tendrá efectos de haber sido depositado en el Registro de Cooperativas siempre y cuando la cooperativa o el Registro Mercantil hubieren notificado a la oficina del Registro de Cooperativas competente la diligencia de legalización y de depósito, y haber remitido una copia de las cuentas anuales depositadas, con el fin de evitar el cierre de su hoja registral. En todo caso, la Generalitat podrá suscribir Convenios con el Registro

Mercantil, con el fin de que puedan colaborar en la legalización de libros y en el depósito de cuentas, en el cual deberá preverse, con carácter mínimo, la necesidad de que el Registro de Cooperativas tome conocimiento inmediato del hecho de haber sido depositadas las cuentas anuales, se le facilite una copia de las mismas y de la relación de los libros que se hayan legalizado (DA 1ª).

Aplicación supletoria del RRM

En lo relativo a las cuestiones registrales, de acuerdo con la DA 2ª, las normas aplicables a los Registros mercantiles y la normativa registral hipotecaria resultarán de aplicación supletoria cuando su aplicación resulte compatible con la naturaleza jurídica de las cooperativas, con la Ley de cooperativas de la Comunitat Valenciana y con las competencias y funciones del Registro que regula este Reglamento y serán de aplicación directa cuando así se haya dispuesto expresamente en el presente Reglamento. Se prevé expresamente en materia de designación de auditores de cuentas (artículo 36.2. con la salvedad de que el sorteo público para determinar el orden de nombramientos se llevará a efecto por el Registro de Cooperativas); cierre por falta de depósito de CA (artículo 56) y denominación social (artículo 73).