

Análisis Doctrinal DGSJ

Focos y Tendencias Clave | Diciembre 2025

Basado en las resoluciones publicadas en el Boletín Oficial del Estado

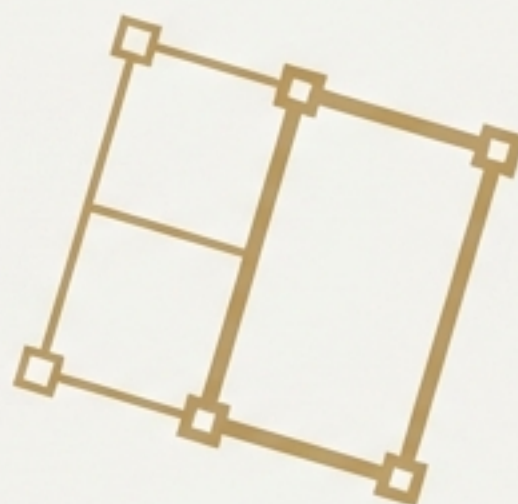


El Panorama Doctrinal de Diciembre: Tres Ejes Fundamentales



El Desafío del NRUA

La DGSJ consolida su criterio sobre la prevalencia de las cláusulas estatutarias preexistentes. Se perfilan los límites interpretativos y los requisitos procedimentales para la asignación del Número de Registro Único de Alquiler.



La Identidad de la Finca (Art. 199 LH)

Se refuerza la 'prudente valoración' del registrador como pieza clave para discernir las 'dudas fundadas de identidad', delimitando cuándo la oposición de un colindante es suficiente para denegar la inscripción de la base gráfica.



Criterios en Materia Hipotecaria y Concursal

Resoluciones de alto impacto práctico que afinan la actuación registral en ejecuciones hipotecarias (tercer poseedor, sobreseimiento) y en la liquidación de bienes en concursos de acreedores.

Foco 1: El Marco Doctrinal del Alquiler de Corta Duración (NRUA)

La DGSJ establece que la protección de los acuerdos comunitarios preexistentes se erige como pilar fundamental, supeditando la asignación del NRUA a un riguroso checklist de calificación.

Checklist de Calificación Registral



Asiento de Presentación

La DGSJ reitera que el incumplimiento de los requisitos formales de la solicitud (art. 9 RD 1312/2024) no es causa para denegar el asiento de presentación, ya que puede ser subsanado. (R. 7-8-2025)



Tracto Sucesivo

Es requisito indispensable que el solicitante sea titular registral de un derecho que le legitime para arrendar. No cabe la concesión si el solicitante no tiene su título inscrito. (R. 4-9-2025)



Uso Inscrito

La finca debe constar registralmente como 'vivienda'. No es posible asignar un NRUA a un inmueble inscrito como 'local comercial'. (R. 4-9-2025)



Obra Nueva Terminada

Se exige la previa constancia registral de la declaración de la obra nueva terminada del alojamiento que se pretende comercializar. (R. 4-9-2025)



Licencias y Requisitos Administrativos

La declaración responsable autonómica no excluye la necesidad de obtener la licencia municipal correspondiente (ej. conformidad ambiental, licencia de uso turístico). Son compatibles y ambas exigibles. (RR. 11-8-2025, 2-9-2025, 4-9-2025)

El Obstáculo Principal: Cláusulas Estatutarias que IMPIDEN la Asignación del NRUA

La DGSJ confirma la denegación cuando los estatutos inscritos contienen prohibiciones claras y preexistentes a la licencia administrativa.

	Prohibición de "Actividad Empresarial" Considera el alquiler turístico como tal. Criterio consolidado. (RR. 2-9-2025, 11-9-2025, 16-9-2025)
	Prohibición de "Profesión u Oficio" o "Actividad Industrial, Mercantil o Profesional" Se interpreta de forma extensiva para incluir el alquiler turístico. (RR. 3-9-2025, 17-9-2025, 17-9-2025)
	Prohibición de "Hospedaje", "Hostelería", "Pensión", "Fondas o Casas de Huéspedes" Se considera que el alquiler turístico es una modalidad análoga y queda incluido en estas prohibiciones. (RR. 16-9-2025, 17-9-2025, 29-9-2025, 30-9-2025)
	Destino exclusivo a "Vivienda" o "Vivienda Unifamiliar y de Uso Residencial" La DGSJ entiende que el uso turístico no encaja en un concepto de vivienda con vocación de permanencia. (RR. 16-9-2025, 17-9-2025)
	Principio de Prioridad El acuerdo comunitario que prohíbe la actividad, si es anterior a la concesión de la licencia administrativa, es plenamente oponible al propietario, que no puede ser considerado tercero. (RR. 11-8-2025, 2-9-2025, 11-9-2025)

Matices y Excepciones: Cláusulas que NO IMPIDEN la Asignación del NRUA

La Dirección General exige una prohibición expresa e inequívoca, revocando la denegación en los siguientes supuestos:



Interpretación Restrictiva

Caso	Prohibición genérica de "industria".
Criterio DGSJ	No es suficiente para entender prohibido el alquiler turístico, al no implicar transformación de materia prima ni instalación de artefactos complejos. (R. 20-8-2025)



Actividades No Análogas

Caso	Prohibición de "hospedería, vivienda de uso turístico, Bead&Breakfast, fonda, pensión, hotel o cualquier modalidad análoga".
Criterio DGSJ	Esta prohibición no alcanza al alquiler de temporada para estudiantes (no turístico), que también requiere NRUA. La analogía no se presume. (R. 11-9-2025)

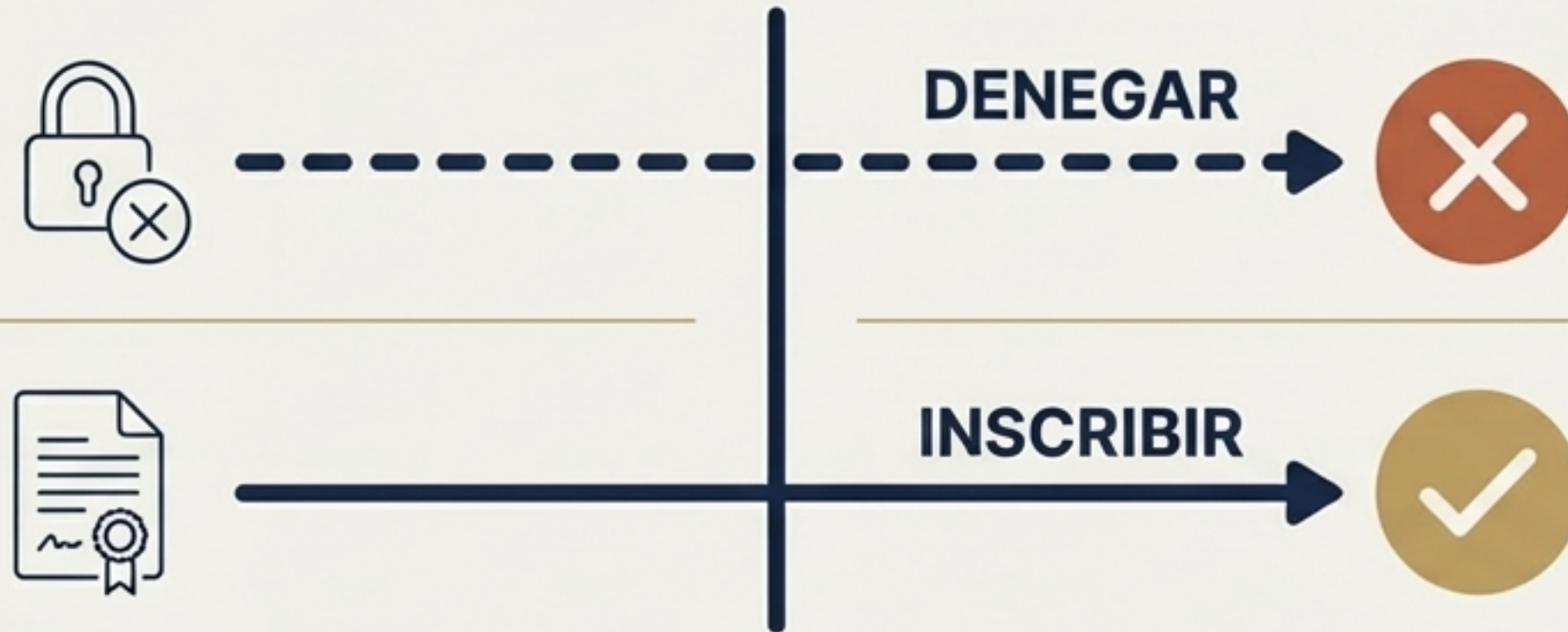


Derechos Adquiridos

Caso	El propietario inicia la actividad turística (con la debida comunicación reglamentaria) antes de que la comunidad de propietarios adopte el acuerdo de prohibición.
Criterio DGSJ	La prohibición estatutaria posterior no puede perjudicar derechos adquiridos con anterioridad. (R. 4-9-2025)

Foco 2: La Identidad de la Finca y el Rol del Registrador (Art. 199 LH)

La DGSJ refuerza la “prudente valoración” del registrador como pieza clave del procedimiento, delimitando con precisión cuándo la oposición de un colindante genera “dudas fundadas” y cuándo debe ser desestimada por carecer de fundamento objetivo.



“El registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral (...) determine necesariamente la denegación de la inscripción.”

(Art. 199 LH)

Motivos para la Denegación: ¿Cuándo existen ‘Dudas Fundadas de Identidad’?



Controversia Fundada sobre Linderos

Oposición de colindantes que aportan pruebas objetivas como ortofotografías históricas que evidencian una contienda sobre el trazado del lindero. (R. 20-8-2025)



Invasión de Dominio Público

Informe emitido por la administración competente (ej. en materia de vías pecuarias) que confirma la invasión, aunque no exista deslinde formal. La DGSJ protege el dominio público no deslindado. (R. 9-9-2025)



Desplazamiento de la Cartografía

Indicios de un desplazamiento general de la cartografía catastral. La inscripción de coordenadas UTM erróneas puede provocar dobles inmatriculaciones. (R. 30-9-2025)



Posible Encubrimiento de Negocios Traslativos

Cuando el exceso de cabida o la modificación de la RGG pueden estar ocultando una transmisión no documentada. (R. 16-9-2025)



Conflicto sobre Elementos Clave

Disputa sobre la titularidad de un camino de acceso que la RGG pretendida incluye como parte de la finca. (R. 3-9-2025)

Criterios para la Inscripción: Desestimación de Oposiciones No Fundamentadas

La DGSJ revoca la denegación cuando la oposición carece de soporte o las dudas del registrador no están objetivamente motivadas.



Mera Oposición sin Soporte Técnico

Una simple alegación de invasión, sin aportar documentación técnica o prueba documental que la respalde, no es suficiente para generar dudas fundadas. (R. 9-9-2025)



Inexistencia de Solape (Existencia de "Hueco")

Si la RGG propuesta no invade la finca del colindante, sino que ocupa un espacio intermedio ("hueco") entre ambas, la oposición no procede, pues no afecta a la delimitación geográfica del opositor. (R. 2-9-2025)



Procedimiento ante Dudas en Inmatriculación

Existiendo dudas sobre la previa inscripción de la finca a inmatricular, no procede la denegación directa, sino la tramitación del expediente del art. 199 LH para disipar o confirmar dichas dudas. (R. 9-9-2025)



El Juicio de Identidad debe ser Preciso

La calificación negativa debe estar motivada, identificando la porción de terreno afectada y explicando por qué la alegación del colindante es verosímil y genera una duda objetiva. No bastan expresiones genéricas. (R. 2-9-2025)

Foco 3: Criterios Relevantes en Materia Hipotecaria y Concursal

Más allá de los grandes focos, la DGSJ emite resoluciones de alto impacto práctico que afinan la actuación registral en ejecuciones y concursos.

Formato: El Caso → El Criterio DGSJ



Ejecuciones



Concursos



Otros Principios

Píldoras de Práctica Hipotecaria

Caso

Ejecución hipotecaria contra un titular que ha vendido.



El Criterio DGSJ

El tercer adquirente debe ser demandado y requerido de pago si tiene su título inscrito antes de la interposición de la demanda ejecutiva. Su inscripción acredita suficientemente la adquisición frente al acreedor. (R. 2-9-2025)

Caso

Se ordena el sobreseimiento de la ejecución hipotecaria por nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado.



El Criterio DGSJ

El sobreseimiento no determina la cancelación automática de la hipoteca. Solo procede cancelar la nota marginal de expedición de cargas. La hipoteca subsiste, permitiendo una nueva demanda ejecutiva por incumplimientos posteriores. (R. 8-9-2025)

Caso

Notificaciones en una venta extrajudicial de hipoteca a una sociedad deudora.



El Criterio DGSJ

Los requerimientos deben entenderse con el administrador de la sociedad o persona con facultad conferida legalmente. No es válida la notificación a un familiar, aunque sea en el domicilio social. (R. 20-8-2025)

Píldoras de Práctica Concursal

Caso

Enajenación de un bien hipotecado (privilegio especial) en la fase de liquidación del concurso. Se presenta la escritura de venta pero no la de cancelación.



El Criterio DGSJ

La enajenación del bien y la cancelación de la carga son, por regla general, un acto simultáneo e inseparable. No puede inscribirse la transmisión sin la cancelación simultánea de la hipoteca, salvo supuestos excepcionales. (RR. 2-9-2025 y 3-9-2025)

Caso

Adjudicación en un concurso del 50% de una finca inscrita con carácter ganancial a nombre del concursado y su cónyuge.



El Criterio DGSJ

No es inscribible. No se puede transmitir una cuota indivisa de un bien ganancial como consecuencia del concurso de uno de los cónyuges sin que previamente se liquide la sociedad conyugal dentro del procedimiento concursal. (R. 9-9-2025)

Otros Criterios Relevantes sobre Principios Registrales

Caso

Inscripción de una declaración de obra nueva.



El Criterio DGSJ

Constituye un presupuesto esencial la previa (o simultánea) inscripción de la representación gráfica georreferenciada (RGC) de la finca. Además, deben constar las **coordenadas** de la porción de suelo ocupada por la edificación. (R. 20-8-2025)

Caso

Se constituye un derecho de opción de compra como garantía de una obligación.



El Criterio DGSJ

Se reitera la doctrina de rechazo al pacto comisorio encubierto en una opción de compra en función de garantía, que permitiría al acreedor apropiarse del bien en caso de incumplimiento. (R. 4-9-2025)

Caso

Solicitud de rectificación de un asiento por error.



El Criterio DGSJ

Es crucial distinguir: si la discordancia es con la realidad física extrarregistral, procede el Art. 199 o 201 LH. Si la inexactitud procede de un error en el título que motivó el asiento, se requiere el consentimiento de los titulares o resolución judicial (Art. 40.d LH). (RR. 3-9-2025 y 30-9-2025)

Implicaciones para la Práctica Registral: Directrices Clave de Diciembre 2025

En materia de NRUA: Verificar exhaustivamente los estatutos inscritos y su fecha. La anterioridad del acuerdo y la literalidad de la prohibición son determinantes. Una prohibición de “actividad empresarial” es, a día de hoy, un obstáculo insalvable.

En procedimientos del Art. 199 LH: Motivar rigurosamente las dudas de identidad. No basta la mera oposición de un colindante; se requieren pruebas objetivas (informes técnicos, ortofotos, informes de la Administración) que sustenten una controversia real sobre los linderos.

En enajenaciones concursales: Exigir siempre la simultaneidad en la inscripción de la transmisión de un bien con privilegio especial y la cancelación de dicha carga. Son dos caras de la misma moneda registral.

En ejecuciones hipotecarias: Recordar que el sobreseimiento del procedimiento no extingue el derecho. No cancelar la hipoteca sin el consentimiento del acreedor o una orden judicial expresa que así lo declare.

Análisis Completo y Resoluciones Detalladas

Este informe sintetiza los criterios doctrinales más relevantes de diciembre de 2025. Para un estudio pormenorizado de cada resolución y su fundamentación jurídica completa, consulte la fuente.



Fuente: REGISPRO.es >>> RegistroElectronico.es
Editor: Joaquín Delgado Ramos (Registrador de la Propiedad y Notario)