BOLETÍN REGISPRO

Novedades Registrales

Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública publicada en el BOE

Novedades de hoy, 5 de noviembre de 2026

20 publicaciones · **20** recursos · **5** estimados · **1** estimación parcial · **14** desestimados · Propiedad 18 · Mercantil 2

Días que tardaron en publicarse en el BOE (desde la fecha de la resolución): promedio **105,8 días** · la que menos, **104 días** (Resolución de 24 de julio de 2026, Registro de la Propiedad de Gandía n.º 4) · la que más, **107 días** (Resolución de 21 de julio de 2026, Registro de la Propiedad de Solsona)

RESOLUCIONES POR MATERIAS

Propiedad horizontal 3

Discrepancia mínima de superficies en una división horizontal de dos elementos Estimado · R.P. Jerez de los Caballeros

División horizontal de las habitaciones de un hotel en régimen de condohotel Desestimado · R.P. Madrid n.º 28

Nuevo libro de actas de comunidad sin entrega del anterior por la expresidenta Desestimado · R.P. Vilanova i la Geltrú n.º 2

Extranjeros y NIE 1

Exigencia de NIF o NIE de un adjudicatario en concentración parcelaria Desestimado · R.P. Molina de Aragón-Cifuentes

Hipotecas 1

Préstamo hipotecario de particular y profesionalidad del prestamista según la Ley 5/2019 Estimado · R.P. Solsona

Segregación, división y agrupación 1

Agrupación y división de fincas rústicas para extinguir un condominio sin licencia Desestimado · R.P. Almonte

Sociedades: disolución y liquidación 1

Liquidador de sociedad extinguida y defectos en la convocatoria de la junta Desestimado · R.M. Madrid n.º 3

Georreferenciación y bases gráficas 2

Solape de georreferenciación con representaciones gráficas colindantes ya inscritas Desestimado · R.P. San Vicente de la Barquera-Potes

Georreferenciación única de dos fincas con porción añadida y oposición de colindante Desestimado · R.P. Guadarrama-Alpedrete

Caducidad de asientos 1

Caducidad de condición resolutoria tras inscribirse la cesión del crédito Desestimado · R.P. Fuengirola n.º 1

Fiscal: acreditación de impuestos 1

Liquidación del impuesto acreditada con justificante enviado por correo electrónico Desestimado · R.P. Sahagún

Opción, retracto y tanteo 1

Reinscripción a favor del vendedor por ejercicio de condición resolutoria Desestimado · R.P. Toledo n.º 3

Servidumbres 1

Duración de una servidumbre de paso constituida en transacción judicial homologada Estimado · R.P. Motilla del Palancar

Tracto sucesivo 1

Reanudación del tracto con documentación instrumental creada ad hoc Desestimado · R.P. Dos Hermanas n.º 3

Obra nueva 2

Obra nueva antigua en finca afectada por un vial del planeamiento sin ejecutar Estimado · R.P. Gandía n.º 4

Rectificación de obra nueva inscrita por error en el certificado técnico Estimación parcial · R.P. Albacete n.º 4

Calificación registral: alcance y forma 1

Falta de rúbrica notarial en las hojas de la copia autorizada Desestimado · R.P. Gandía n.º 4

Herencias y particiones 1

Interpretación notarial de sustitución fideicomisaria en testamento ológrafo Desestimado · R.P. San Agustín del Guadalix

Protección de datos y publicidad formal 1

Publicidad formal del precio de cesión de una cartera de créditos hipotecarios Desestimado · R.P. Majadahonda n.º 1

Sociedades: denominación social 1

Denominación social con el término «Cecopi» y confusión con un organismo público Estimado · Registro Mercantil Central

EN GRÁFICOS

Estadísticas, mapa y recurrentes

Resoluciones por materia y resultado

Estimado · Estimación parcial · Desestimado · Inadmisión u otros

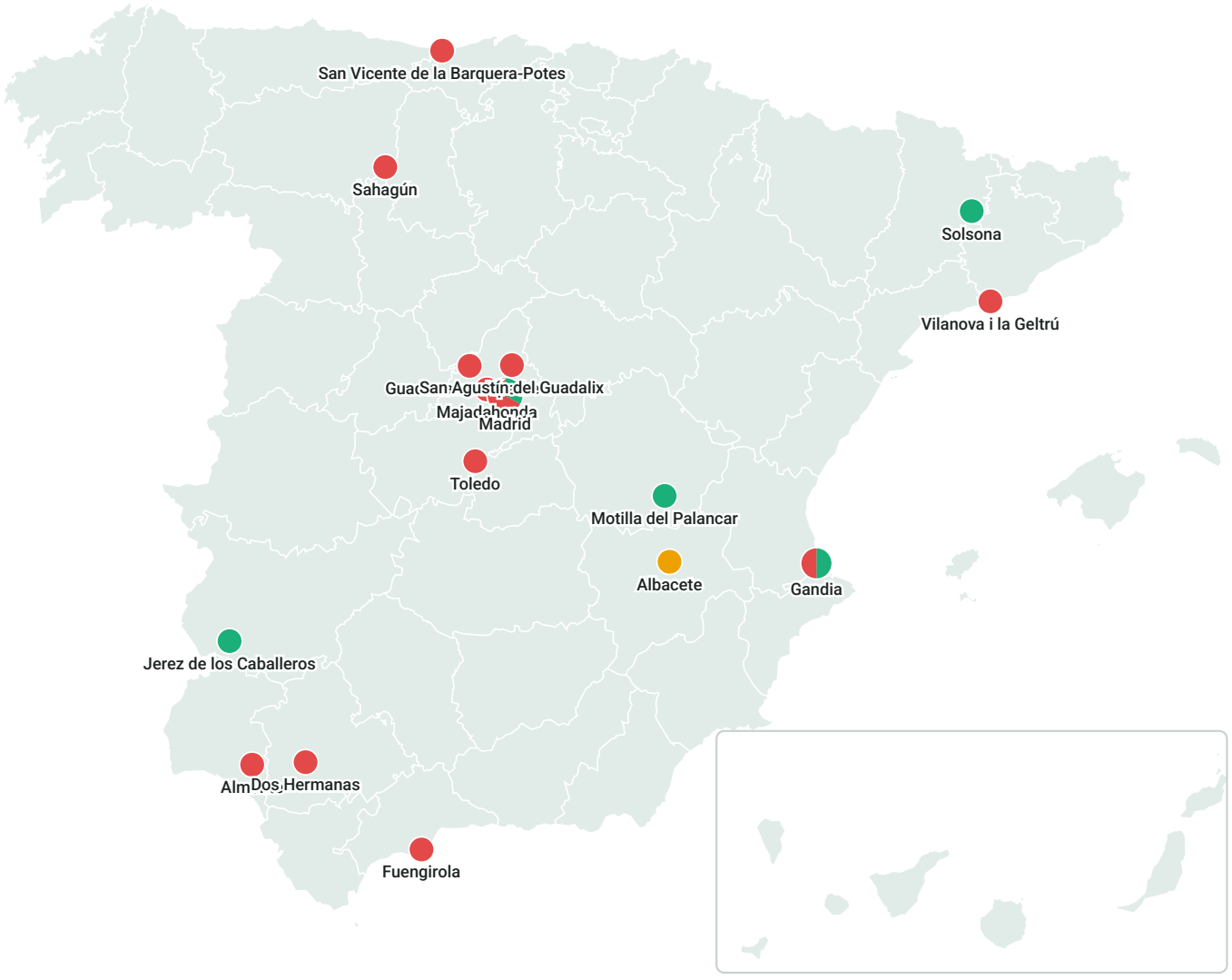
Propiedad horizontal	3	Hipotecas	1
Georreferenciación y bases gráficas	2	Opción, retracto y tanteo	1
Obra nueva	2	Protección de datos y publicidad formal	1
Caducidad de asientos	1	Segregación, división y agrupación	1
Calificación registral: alcance y forma	1	Servidumbres	1
Extranjeros y NIE	1	Sociedades: denominación social	1
Fiscal: acreditación de impuestos	1	Sociedades: disolución y liquidación	1
Herencias y particiones	1	Tracto sucesivo	1

Resultado según el tipo de recurrente

Notario	25% est. · 25% parc. · 50% desest.	4
Entidad o sociedad	20% est. · 80% desest.	5
Administración pública	100% desest.	1
Particular	30% est. · 70% desest.	10

MAPA DE LOS REGISTROS CUYAS CALIFICACIONES SE RECURREN

20 recursos en 16 localidades. Cada círculo es una localidad: su tamaño indica el número de recursos y sus colores el resultado. 1 sin ubicar.



Estimado · Estimación parcial · Desestimado · Inadmisión u otros

Madrid 3 E1 D2	Jerez de los Caballeros 1 E1	Albacete 1 P1	Fuengirola 1 D1
Gandia 2 E1 D1	San Vicente de la Barquera-Potes 1 D1	Almonte 1 D1	Motilla del Palancar 1 E1
Toledo 1 D1	Guadarrama-Alpedrete 1 D1	Vilanova i la Geltrú 1 D1	Majadahonda 1 D1
San Agustín del Guadalix 1 D1	Dos Hermanas 1 D1	Sahagún 1 D1	Solsona 1 E1

Límites provinciales y situación de las localidades: Instituto Geográfico Nacional. Cada registro se sitúa en la localidad de su denominación.

PRINCIPALES RECURRENTES Y PORCENTAJE DE ÉXITO

Recurrentes con más recursos en esta edición (notarios, entidades y administraciones públicas; no se incluyen los particulares, que el BOE publica anonimizados). Éxito: recursos estimados total o parcialmente sobre el total de cada recurrente.

Recurrente	Recursos según resultado	Nº	Éxito
Cecopi Bugaderia Industrial, S.L entidad		1	100 % éxito
Claudi Martín i Ges notario		1	100 % éxito
Lorea Vázquez Romero notario		1	100 % éxito
Comunidad de Propietarios de la Calle (…) de Vilanova i la Geltrú entidad		1	0 % éxito
Consejería de Agricultura administración		1	0 % éxito
Germán María León Pina notario		1	0 % éxito
Inversiones Miraflores de la Sierra, SL entidad		1	0 % éxito
Juan Manuel Perelló Font notario		1	0 % éxito
Velapi, S.L entidad		1	0 % éxito
Vía Appia Emerald, S.L entidad		1	0 % éxito



SECCIÓN

Registro de la Propiedad

18 resoluciones · 14 materias: Propiedad horizontal (3) · Georreferenciación y bases gráficas (2) · Obra nueva (2) · Caducidad de asientos (1) · Calificación registral: alcance y forma (1) · Extranjeros y NIE (1) · Fiscal: acreditación de impuestos (1) · Herencias y particiones (1) · Hipotecas (1) · Opción, retracto y tanteo (1) · Protección de datos y publicidad formal (1) · Segregación, división y agrupación (1) · Servidumbres (1) · Tracto sucesivo (1)

Propiedad horizontal 3

1 estimado · 2 desestimados

R. 23-7-2026 · PROPIEDAD HORIZONTAL

Discrepancia mínima de superficies en una división horizontal de dos elementos

Estimado Resolución de 23 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros BOE 5/11/2026 (tardó 105 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se suspende una división horizontal por discrepancia de cinco metros entre la superficie del edificio y la de sus dos elementos y por no detallarse superficies por planta. La DG revoca: la diferencia es ínfima, explicable por elementos comunes, y los datos resultan de la documentación.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Una escritura, después rectificada, actualizaba la descripción de una finca de Oliva de la Frontera para ajustarla a Catastro, declaraba por antigüedad una obra nueva de 545 m² construidos y constituía una división horizontal tumbada con dos elementos. Tras el expediente del artículo 199 LH, la registradora inscribió la georreferenciación y la obra nueva, pero suspendió la división horizontal. Pedía la superficie de suelo ocupada y las coordenadas de cada elemento, y que se aclarara por qué la suma de los elementos daba 540 m² frente a los 545 de la obra. El recurrente se quejó además de una inscripción parcial que no había solicitado.

Cuestión: Si cabía inscribir parcialmente de oficio y si esa diferencia de superficies impide inscribir la propiedad horizontal.

Decisión: Estima. Sobre la inscripción parcial, el registrador puede practicarla de oficio cuando el defecto afecta solo a uno de varios negocios y nadie sale perjudicado (arts. 6 y 19 bis LH y 39 RH). Aquí además favorecía al interesado, porque inscribir la georreferenciación y la obra nueva es requisito previo de la división horizontal. Sobre el fondo, se recuerda que la superficie total construida debe coincidir con la suma de las plantas (art. 45 RD 1093/1997) y que la división horizontal exige individualizar cada planta. Sin embargo, la diferencia es mínima, es por defecto y no por exceso, y puede deberse a los muros divisorios. Además, los informes gráficos permiten calcular la superficie de cada planta y no hay duda de que la edificación es la misma.

Clave práctica: Si la suma de los elementos privativos queda ligeramente por debajo de la superficie total construida, no hay defecto cuando la documentación permite deducir las superficies por plantas.

R. 22-7-2026 · PROPIEDAD HORIZONTAL

División horizontal de las habitaciones de un hotel en régimen de condohotel

Desestimado Resolución de 22 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Madrid n.º 28 BOE 5/11/2026 (tardó 106 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE « Portada

Se constituye propiedad horizontal sobre 57 habitaciones de un edificio destinado a hotel. La DG confirma la suspensión: se requiere acto administrativo expreso conforme a la normativa urbanística y turística que autorice esa división con explotación unitaria del establecimiento.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta una escritura que divide horizontalmente un edificio con licencia de primera ocupación y funcionamiento como hostel en 57 fincas descritas como «local de uso hotelero» y escrituras de subsanación en las que la titular declara que habrá una única empresa explotadora y se mantendrá el uso de hospedaje. Constan resoluciones municipales contrarias a la conversión y un certificado de arquitecto favorable. La registradora suspende por cuatro defectos: falta de licencia municipal, falta de garantía de la unidad de explotación y del uso turístico exclusivo, y ausencia de estatutos especiales y de contrato de cesión a la explotadora.

Cuestión: Qué requisitos deben cumplirse para inscribir un «condohotel» constituido en régimen de propiedad horizontal y si el certificado técnico basta para sustituir la autorización administrativa.

Decisión: La DG desestima el recurso. Con base en el «numerus apertus» y en los requisitos de determinación y viabilidad económica, el título constitutivo debe regular, como estatuto privativo inscribible (art. 5 LPH), el destino turístico de todas las unidades, la unidad de explotación, la sucesión de la explotadora y las cuotas y gastos; las meras manifestaciones no son suficientes. El contrato de explotación no es imprescindible para la inscripción. También se confirma la exigencia de licencia: la división en 57 locales choca con una licencia concedida al edificio como explotación unitaria, y la excepción del art. 26.6 de la Ley de Suelo no se aplica cuando el certificado técnico contradice la configuración jurídica que resulta de la escritura.

Clave práctica: Para inscribir un condohotel hay que redactar estatutos completos y obtener un acto administrativo expreso de conformidad urbanística y turística con la división en régimen de explotación unitaria.

R. 22-7-2026 · PROPIEDAD HORIZONTAL

Nuevo libro de actas de comunidad sin entrega del anterior por la expresidenta

Desestimado Resolución de 22 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú n.º 2 BOE 5/11/2026 (tardó 106 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se pide legalizar un nuevo libro de actas de una comunidad alegando la sustracción del anterior. La DG confirma la negativa: no hay propiamente sustracción sino controversia entre dos juntas rivales, que el registrador no puede dirimir y debe resolverse por acuerdo o judicialmente.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Quien afirma ser presidenta de una comunidad de propietarios solicitó al Registro de Vilanova i la Geltrú n.º 2 la legalización del tercer libro de actas, alegando que la presidenta anterior se negaba a entregar el segundo y acompañando la denuncia penal por apropiación indebida y coacciones. Las actas aportadas reflejaban que un comunero impugnaba la elección de la nueva presidenta por entender que la anterior seguía en el cargo. La registradora suspendió la legalización al apreciar una controversia sobre la representación de la comunidad, ajena a los supuestos del artículo 415 RH y pendiente ante los tribunales.

Cuestión: Si la denuncia de la negativa a devolver el libro anterior permite legalizar uno nuevo cuando existe discusión sobre quién representa a la comunidad.

Decisión: La DG desestima el recurso. Aunque el artículo 415 RH permite diligenciar un nuevo libro acreditando la denuncia de la sustracción del anterior, aquí no hay una sustracción propiamente dicha (hurto o robo), sino una negativa a devolver el libro tras la que subyace un conflicto entre dos juntas que se atribuyen la representación de la comunidad. Valorar cuál es la legítima excede de la calificación registral, y el registrador carece de elementos para ello; la discrepancia debe resolverse por acuerdo de los interesados conforme a la normativa de propiedad horizontal o por resolución judicial.

Clave práctica: La vía del artículo 415 RH sirve cuando la legitimidad de los cargos es pacífica; si hay disputa sobre la representación, primero debe resolverse esta.

Georreferenciación y bases gráficas 2

2 desestimados

R. 23-7-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Solape de georreferenciación con representaciones gráficas colindantes ya inscritas

Desestimado Resolución de 23 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes BOE 5/11/2026 (tardó 105 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Tras el expediente del artículo 199, se deniega la georreferenciación de una finca porque solapa con las ya inscritas de dos colindantes. La DG confirma: la representación gráfica inscrita está bajo la salvaguardia de los tribunales y no puede rectificarse de oficio.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Una escritura de 2021 rectificaba la descripción de la finca 14.840 de Val de San Vicente, que pasaba de 65 a 156 m², pedía coordinarla con Catastro por el artículo 199 LH y declaraba una obra nueva por antigüedad. Solapaba con las georreferenciaciones inscritas en 2018 de las fincas 20.616 y 20.617; la Resolución de 31 de mayo de 2022 ordenó tramitar el expediente y calificar según las alegaciones de los colindantes. Tramitado sin que nadie alegara nada, el registrador denegó la georreferenciación por el solape de 39,185 y 6,2775 m² y suspendió la obra nueva. Los recurrentes sostenían que el silencio de los colindantes y la nueva cartografía catastral, fruto de una subsanación de discrepancias, bastaban.

Cuestión: Si la falta de oposición de colindantes con georreferenciación inscrita permite inscribir una representación gráfica que se superpone a la suya.

Decisión: Desestima. La georreferenciación inscrita es un pronunciamiento jurídico protegido por los principios de salvaguardia judicial, legitimación, prioridad e inoponibilidad (arts. 1, 10.5, 17, 32 y 38 LH). El artículo 199 obliga a denegar la que coincida total o parcialmente con otra base gráfica inscrita. Catastro y Registro son instituciones autónomas: una alteración catastral no produce efectos registrales si no se incorpora al asiento por los cauces hipotecarios. Para rectificar las bases inscritas hace falta el consentimiento de sus titulares o una resolución judicial (art. 40.d LH), además de su rogación. El silencio de los colindantes no permite modificarlas de oficio; no tienen obligación de comparecer, porque ya los protegen los asientos.

Clave práctica: Si hay solape con una georreferenciación inscrita, consiga el consentimiento expreso del colindante y que este pida el artículo 199 sobre su finca, o acuda al deslinde o a la vía judicial.

R. 23-7-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Georreferenciación única de dos fincas con porción añadida y oposición de colindante

Desestimado Resolución de 23 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete BOE 5/11/2026 (tardó 105 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se inicia el expediente del artículo 199 para unificar en una georreferenciación dos fincas registrales e incluir una porción adicional. La DG confirma la denegación por controversia con un colindante y por suponer una agrupación encubierta contraria al principio de especialidad.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Los titulares de las fincas registrales 1.514 y 2.193 de Guadarrama pidieron por instancia que se tramitara el expediente del artículo 199 LH. Aportaron georreferenciaciones alternativas que añadían una «porción resto» y otra que unificaba ambas fincas para que coincidieran con una sola parcela catastral de unos 870 m², cuando entre las dos tienen 438 m² inscritos. Un colindante registral se opuso alegando que se invadían 16,37 m² de su finca. La registradora denegó por desaparecer un lindero fijo, por el riesgo de doble inmatriculación y por encubrirse una agrupación.

Cuestión: Si las dudas de identidad estaban motivadas y si el artículo 199 permite inscribir una sola georreferenciación para dos fincas registrales.

Decisión: La DG desestima. La simple oposición de un colindante no basta para denegar, pero el juicio de identidad de la registradora se apoya en datos objetivos: se altera un lindero fijo, la titularidad del paso es discutida y hay un posible solape con la finca 1.525. Hay indicios de una controversia latente que solo pueden resolver los interesados de común acuerdo o un juez. Además, inscribir una georreferenciación común equivale a agrupar sin título. Para ello hace falta una escritura que describa la finca resultante y fije las cuotas de cada propietario (arts. 3 LH y 45 RH), y debe tributar por AJD. Finca registral y parcela catastral son conceptos autónomos. El exceso de cabida solo sirve para corregir un dato erróneo sin alterar la realidad física encerrada en los linderos originales.

Clave práctica: Para coordinar con una única parcela catastral varias fincas registrales, otórguese primero escritura de agrupación; el expediente del artículo 199 no la suple.

Obra nueva 2

1 estimado · 1 parcial

LO MÁS DESTACADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD · R. 24-7-2026 · OBRA NUEVA

Obra nueva antigua en finca afectada por un vial del planeamiento sin ejecutar

Estimado Resolución de 24 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Gandía n.º 4 BOE 5/11/2026 (tardó 104 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega una obra nueva por antigüedad porque la georreferenciación de la finca invadiría un vial público. La DG estima: no hay invasión sino calificación urbanística de suelo aún privado sin ejecución, y procede inscribir con comunicación al Ayuntamiento.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad (edificación de 1950) sobre una finca de Gandía. En una primera presentación se tramitó el expediente del artículo 199 LH, que terminó con calificación negativa por invasión del viario público, y el asiento se canceló por desistimiento. Reiterada la presentación con la misma documentación y pidiendo que no se repitiera el expediente, la registradora denegó de nuevo la inscripción: no procedía un nuevo 199, la georreferenciación invadía dominio público según el Ayuntamiento y sin ella no cabe inscribir la obra.

Cuestión: Si debe tramitarse otra vez el expediente y si una alineación de planeamiento no ejecutada supone invasión del dominio público que impida inscribir la georreferenciación y la obra antigua.

Decisión: La DG estima el recurso. No hay que repetir el 199 con idéntica documentación, pero la nueva presentación da lugar a una calificación nueva que puede recurrirse. Recuerda que toda obra nueva exige inscribir antes la georreferenciación de la finca. Sobre el fondo, la finca y la edificación son anteriores al plan de 1999; la mera previsión de vial en el planeamiento no convierte el suelo en demanial sin cesión y aceptación (STS de 13 de abril de 2026). La protección del dominio público requiere que este sea indubitado y que la oposición administrativa sea tajante, y el Ayuntamiento solo afirmó la situación de fuera de ordenación. Ordena inscribir la georreferenciación y la obra, comunicando la inscripción al Ayuntamiento conforme al artículo 28.4 TRLSRU para que haga constar las limitaciones urbanísticas por nota marginal.

Clave práctica: Fuera de ordenación no es invasión de dominio público: sin ejecución del planeamiento prevalece la legitimación registral, y el registrador debe motivar con datos objetivos cualquier denegación.

R. 22-7-2026 · OBRA NUEVA

Rectificación de obra nueva inscrita por error en el certificado técnico

Estimación parcial Resolución de 22 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Albacete n.º 4 BOE 5/11/2026 (tardó 106 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se rectifica una obra nueva inscrita con nuevo certificado técnico que reconoce un error. La DG revoca la exigencia de nueva licencia, pues no es un nuevo acto de edificación, pero exige que el certificado acredite la correspondencia con el proyecto con licencia.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Constaba inscrita una escritura de agrupación y ampliación de obra nueva de una nave industrial, basada en un certificado técnico. Después se otorga una escritura de rectificación con un nuevo certificado del mismo técnico, que reconoce un error en el primero y modifica la superficie construida. El registrador suspende la inscripción por considerar que el nuevo certificado contradice el inscrito y exige modificar la licencia de obras, un certificado de final de obra conforme a la licencia y una nueva licencia de ocupación. La notaria recurre y alega también falta de motivación.

Cuestión: Si la rectificación por error de la descripción de una obra nueva inscrita necesita una nueva licencia o basta un certificado rectificador del técnico amparado en la licencia original.

Decisión: La DG estima parcialmente el recurso. Recuerda que la nota debe motivar los defectos y no limitarse a citar preceptos, aunque resuelve el fondo por economía procesal. Aquí no hay un acto de edificación nuevo, sino la corrección de un error del título, otorgada por el titular registral conforme al art. 40.d) LH y cubierta por la misma licencia. Por eso se revoca la exigencia de nueva licencia, ya que corresponde al técnico responder de que lo descrito queda amparado por ella. Se confirma, en cambio, que el nuevo certificado debe decir expresamente que la descripción coincide con el proyecto para el que se concedió la licencia, y no solo con «el proyecto».

Clave práctica: Para rectificar por error una obra nueva inscrita basta un certificado del técnico que reconozca el error y declare sin ambigüedad que la descripción se ajusta al proyecto con licencia.

Caducidad de asientos 1

1 desestimado

R. 21-7-2026 · CADUCIDAD DE ASIENTOS

Caducidad de condición resolutoria tras inscribirse la cesión del crédito

Desestimado Resolución de 21 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Fuengirola n.º 1 BOE 5/11/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se pretende cancelar por caducidad, al expedir certificación, una condición resolutoria de 2008 cuyo crédito fue cedido e inscrito en 2026. La DG confirma la negativa: el asiento posterior está bajo la salvaguardia de los tribunales y produce efectos mientras no se declare su inexactitud.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Un particular sin derecho inscrito sobre la finca presentó en el Registro de Fuengirola n.º 1 una instancia pidiendo certificación de cargas y, en particular, la cancelación por caducidad (art. 82.5 LH) de una condición resolutoria inscrita en 2008 en garantía de precio aplazado vencido en 2009. Estaba pendiente una escritura de cesión de ese crédito, presentada en 2023 con asiento vigente; la registradora suspendió primero la calificación por prioridad y, despachada la cesión (inscripción 5.ª), expidió la certificación pero suspendió la cancelación por falta de legitimación y firma legitimada del solicitante y porque la cesión inscrita podía indicar interrupción de la prescripción.

Cuestión: Si puede cancelarse por caducidad una condición resolutoria al expedir certificación de cargas a instancia de quien no es titular registral, y si la cesión del crédito inscrita impide la cancelación.

Decisión: La DG desestima el recurso. El artículo 82.5 LH, de interpretación estricta, solo legitima al titular registral de algún derecho sobre la finca, y como norma especial no puede eludirse acudiendo al efecto cancelatorio del artículo 353.3 RH; además se exige firma legitimada o ratificada ante el registrador. El registrador no aprecia la prescripción, pero sí puede valorar asientos que indiquen interrupción, como la cesión del crédito, que arrastra la garantía accesoria. La espera al despacho del título previo con asiento vigente era correcta (arts. 17 y 24 LH), y los asientos ya practicados quedan bajo la salvaguardia de los tribunales.

Clave práctica: La cancelación por caducidad del artículo 82.5 LH debe pedirla un titular registral con firma legitimada; si consta una cesión del crédito, habrá que acudir al consentimiento del titular o a los tribunales.

Calificación registral: alcance y forma 1

1 desestimado

R. 23-7-2026 · CALIFICACIÓN REGISTRAL: ALCANCE Y FORMA

Falta de rúbrica notarial en las hojas de la copia autorizada

Desestimado Resolución de 23 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Gandía n.º 4 BOE 5/11/2026 (tardó 105 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Recurso doctrinal sobre la falta de rúbrica notarial en todas las hojas de una copia autorizada en papel. La DG confirma que es una formalidad extrínseca calificable y defecto subsanable, aunque no causa nulidad del instrumento ni afectaría a la inscripción practicada.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de la Propiedad de Gandía n.º 4 la copia autorizada en papel de una escritura de adición de herencia, aceptación y adjudicación. La registradora suspendió la inscripción porque el notario no había rubricado todas las hojas (arts. 18 LH, 98 RH y 241 RN). El notario subsanó y recurrió a efectos doctrinales: sin dudas sobre la autenticidad del título, sería una irregularidad menor, a la luz de los sellos de seguridad y del protocolo electrónico de la Ley 11/2023.

Cuestión: Si la omisión de la rúbrica notarial en todas las hojas de una copia autorizada en papel es un defecto que impide la inscripción.

Decisión: La DG admite el recurso pese a la subsanación, porque su objeto es la calificación y no el asiento (art. 325 LH). Rechaza tratar la petición de fijar un criterio interpretativo del artículo 241 RN, pues para ello está la consulta de los artículos 70 y 313 RN. En el fondo, desestima: el artículo 241 RN es taxativo y exige rubricar todas las hojas. La rúbrica es una garantía adicional de seguridad (Instrucción de 29 de septiembre de 2000), sobre todo en copias en papel que circulan. Es una formalidad extrínseca relevante que el registrador debe calificar (arts. 18 LH y 98 RH), y su falta es un defecto subsanable. Como no es causa de nulidad del artículo 27 de la Ley del Notariado, una inscripción ya practicada no sería inválida. Cumplir esta formalidad corresponde al notario, no al ciudadano.

Clave práctica: En las copias autorizadas en papel, el notario debe rubricar todas las hojas; si falta la rúbrica, cabe suspender la inscripción por defecto subsanable.

Extranjeros y NIE 1

1 desestimado

R. 22-7-2026 · EXTRANJEROS Y NIE

Exigencia de NIF o NIE de un adjudicatario en concentración parcelaria

Desestimado Resolución de 22 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Molina de Aragón-Cifuentes BOE 5/11/2026 (tardó 106 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

En un acta de reorganización de la propiedad por concentración parcelaria, un adjudicatario solo consta identificado con pasaporte. La DG confirma que es necesario el NIF o NIE, exigencia tributaria del artículo 254 de la Ley Hipotecaria distinta de la identificación.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: La Consejería de Agricultura de Castilla-La Mancha presenta copias parciales de un acta notarial que protocoliza la rectificación de la reorganización de la propiedad en la concentración parcelaria de Huertahernando, en la que se adjudican ocho fincas. La registradora suspende la inscripción de dos de ellas: una porque la adjudicataria aparece identificada solo con pasaporte, sin NIF, y otra por la falta de determinación de una servidumbre. En su informe se allana respecto de la servidumbre.

Cuestión: Si el art. 254.2 LH, que exige hacer constar el número de identificación fiscal, se aplica a un título administrativo de concentración parcelaria cuando la adjudicataria es una española residente en el extranjero identificada con pasaporte.

Decisión: La DG desestima el recurso. Distingue entre identificar a los intervinientes, lo que puede hacerse con DNI, pasaporte u otros documentos, y hacer constar el NIF o NIE, que responde exclusivamente a fines tributarios. El art. 254.2 LH se refiere a «títulos» en sentido amplio, lo que incluye documentos notariales, judiciales, administrativos y, en algunos casos, privados, y no solo escrituras. Su finalidad es combatir la ocultación de titularidades y el fraude fiscal inmobiliario. Los arts. 18 a 20 del RD 1065/2007 obligan a los españoles residentes fuera que no tengan DNI a obtener un NIF propio (con letra L), y el art. 29 LGT impone utilizarlo. Como la adjudicación de dominio tiene trascendencia real y tributaria, el NIF es exigible.

Clave práctica: En títulos de concentración parcelaria y en cualquier otro documento inscribible debe constar el NIF o NIE de todos los adquirentes; el pasaporte sirve para identificar pero no lo sustituye.

Fiscal: acreditación de impuestos 1

1 desestimado

R. 21-7-2026 · FISCAL: ACREDITACIÓN DE IMPUESTOS

Liquidación del impuesto acreditada con justificante enviado por correo electrónico

Desestimado Resolución de 21 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Sahagún BOE 5/11/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se suspende la calificación de una compraventa por no acreditarse la liquidación del impuesto, enviada por correo electrónico. La DG confirma: la diligencia de presentación del modelo 600 bastaría en la copia física, pero no en una fotocopia remitida por email.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta telemáticamente en el Registro de Sahagún una escritura de compraventa otorgada en 2020. La registradora suspende la calificación hasta que se acredite la no sujeción, exención o pago del impuesto (arts. 254 y 255 LH). La compradora remite por correo electrónico el modelo 600 con el justificante bancario y una imagen escaneada del último folio de la copia en papel con la diligencia de presentación de la oficina liquidadora, y recurre alegando que el documento tenía código seguro de verificación y que exigir su aportación física es una carga indebida.

Cuestión: Si queda acreditada la liquidación del impuesto mediante documentos remitidos por correo electrónico.

Decisión: La DG desestima el recurso. La suspensión por falta de liquidación es recurrible por tratarse de una decisión sobre el destino del título. Aunque se admite cualquier prueba del pago (nota del liquidador o nota de presentación de la autoliquidación), el documento debe ser auténtico (art. 3 LH), pues provoca la nota de afección. Además, el correo electrónico no es medio válido de presentación: solo caben la presentación física, por correo postal o mensajería, o la telemática por la plataforma colegial con firma electrónica reconocida (art. 252 LH). El justificante enviado no tenía código seguro de verificación y la diligencia de la oficina liquidadora habría bastado si se hubiera aportado la copia física por un medio legal, pero se envió una fotocopia por email.

Clave práctica: Para levantar el cierre fiscal hay que aportar la copia con la nota de la oficina liquidadora o un justificante auténtico por un cauce legal de presentación; el correo electrónico no sirve.

Herencias y particiones 1

1 desestimado

R. 24-7-2026 · HERENCIAS Y PARTICIONES

Interpretación notarial de sustitución fideicomisaria en testamento ológrafo

Desestimado Resolución de 24 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de San Agustín del Guadalix BOE 5/11/2026 (tardó 104 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Herencia con testamento ológrafo en el que el notario interpreta una sustitución fideicomisaria a favor de los sobrinos de la heredera premuerta. La DG confirma la suspensión: la interpretación dudosa requiere el consentimiento de todos los posibles herederos abintestato.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El causante, soltero y sin ascendientes ni descendientes, murió en 2020 con un testamento ológrafo en el que nombraba heredera universal a su hermana, «con cuya institución tengo la seguridad de que serán a la larga beneficiarios sus tres hijos». La hermana había muerto en 2019. En la escritura de herencia, el notario interpretó que la cláusula contenía una sustitución fideicomisaria de residuo, que lleva implícita la vulgar, y los tres sobrinos se adjudicaron la herencia. La registradora suspendió la inscripción. A su juicio, la expresión era un ruego y no permitía deducir sustitución alguna, por lo que exigía una declaración de herederos abintestato o un acta de notoriedad que acreditara que no había más hermanos ni sobrinos.

Cuestión: Si puede inscribirse la herencia a favor de los sobrinos con base en la interpretación de la cláusula como fideicomiso de residuo con sustitución vulgar implícita.

Decisión: Desestima. Según el artículo 675 CC se parte de la letra, pero prevalece la voluntad real del testador, y se admiten los elementos lógico, teleológico y sistemático, la prueba extrínseca y el principio de conservación. Ahora bien, interpretar el testamento corresponde a todos los llamados, al albacea o, si no hay acuerdo, a los tribunales. Aquí la interpretación no la hicieron todos los posibles interesados, pues no consta que no existan otros hermanos o sobrinos con derecho abintestato. Además, el artículo 783 CC exige llamamientos fideicomisarios expresos, de modo que una lectura tan dudosa requiere el consentimiento de quienes heredarían si el testamento fuera ineficaz.

Clave práctica: Ante cláusulas ológrafas ambiguas, acredite con acta de notoriedad o declaración abintestato quiénes son todos los interesados y obtenga su conformidad con la interpretación.

Hipotecas 1

1 estimado

R. 21-7-2026 · HIPOTECAS

Préstamo hipotecario de particular y profesionalidad del prestamista según la Ley 5/2019

Estimado Resolución de 21 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Solsona BOE 5/11/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se discute si un préstamo hipotecario concedido por un particular para adquirir vivienda habitual está sujeto a la Ley 5/2019. La DG lo excluye porque el acreedor no actúa profesionalmente: la consulta al fichero de prestamistas solo revela un préstamo inscrito a su favor.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta en el Registro de Solsona una escritura de préstamo hipotecario entre particulares sobre la vivienda habitual del prestatario. En la escritura el prestamista manifiesta que no se dedica habitualmente a prestar y se incorpora el informe de actividad del prestamista del notariado, negativo para los últimos cuatro años. El registrador suspende la inscripción porque, consultado el registro de prestamistas habituales, el acreedor aparece con otro préstamo hipotecario en Girona, por lo que lo considera profesional y exige cumplir la Ley 5/2019 (también señaló la falta del estado civil del prestatario, extremo que no se discute en el recurso).

Cuestión: Si basta un único préstamo hipotecario anterior inscrito a favor del acreedor para considerarlo prestamista profesional y aplicar la Ley 5/2019, pese a su manifestación negativa y al informe notarial.

Decisión: La DG estima el recurso y revoca la nota. Recuerda que la habitualidad carece de definición legal y se aprecia valorando las pruebas, y que, por la primacía de la protección del consumidor y la carga de la prueba que pesa sobre el acreedor, la inscripción de al menos dos hipotecas previas es indicio suficiente para exigir el cumplimiento de la ley o la prueba de su no necesidad. La «ocasionalidad con finalidad exclusivamente inversora» del artículo 2.1 exige cierta frecuencia, no un préstamo aislado. Aquí la consulta revela un solo préstamo inscrito, lo que excluye por sí solo la aplicación del artículo 2.1.

Clave práctica: Un único préstamo hipotecario anterior no convierte al particular en prestamista profesional; el umbral indiciario son dos titularidades previas, salvo prueba de relaciones personales que enerven la presunción.

Opción, retracto y tanteo 1

1 desestimado

R. 24-7-2026 · OPCIÓN, RETRACTO Y TANTEO

Reinscripción a favor del vendedor por ejercicio de condición resolutoria

Desestimado Resolución de 24 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Toledo n.º 3 BOE 5/11/2026 (tardó 104 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se solicita la reinscripción a favor del vendedor por ejercicio de la condición resolutoria mediante acta notarial. La DG confirma los defectos: falta consignación de cantidades, notificación en el domicilio pactado, aportación del título y respeto a la prioridad de un título previo.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: La vendedora de una mitad indivisa de finca, con precio aplazado garantizado mediante condición resolutoria explícita inscrita, presentó un acta notarial de requerimiento al comprador por impago, interesando la reinscripción a su favor. La registradora de Toledo n.º 3 suspendió la inscripción por cuatro defectos: falta de consignación de las cantidades recibidas; no aportación del título de compraventa; notificación intentada solo en la finca vendida y no en el domicilio que el comprador indicó en la escritura; y existencia de un asiento previo de arrendamiento pendiente, cuyo titular debería ser notificado si llega a inscribirse.

Cuestión: Si la cláusula que imputa lo cobrado a retribución por uso y tenencia permite prescindir de la consignación del artículo 175.6.ª RH y si concurren los demás requisitos de la reinscripción del artículo 59 RH.

Decisión: La DG desestima. Sobre la consignación, admite que, a la luz de la Resolución de 29 de agosto de 2019 y de la jurisprudencia sobre el artículo 1154 CC, cuando las partes atribuyen la pena íntegra al incumplimiento concreto no cabe moderación judicial, por lo que el defecto podría revocarse; pero lo impide la falta de notificación válida, ya que sin ella no puede descartarse la oposición del comprador, que obligaría a acudir al juicio. Confirma la exigencia taxativa de aportar el título del vendedor (art. 59 RH). Confirma el defecto de notificación: el acta complementaria se aportó con el recurso y no pudo calificarse, y el recurso no es cauce para subsanar. Mantiene también el defecto sobre el arrendamiento, por la protección de titulares posteriores.

Clave práctica: Para reinscribir por condición resolutoria hay que aportar el título del vendedor y una notificación notarial efectiva, intentada en el domicilio del comprador; un pacto de no devolución puede eximir de consignar, pero solo si no hay oposición.

Protección de datos y publicidad formal 1

1 desestimado

R. 21-7-2026 · PROTECCIÓN DE DATOS Y PUBLICIDAD FORMAL

Publicidad formal del precio de cesión de una cartera de créditos hipotecarios

Desestimado Resolución de 21 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Majadahonda n.º 1 BOE 5/11/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se pide certificación con el precio de cesión de créditos hipotecarios que gravan la finca de la solicitante. La DG admite en principio su publicidad, pero confirma la certificación porque el Registro solo refleja un precio global de la cartera, no individualizado.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: La propietaria de una vivienda solicitó al Registro de Majadahonda n.º 1 certificación literal de las inscripciones de dos cesiones de créditos hipotecarios que gravaban su finca, alegando genéricamente una finalidad de investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad. La registradora expidió la certificación omitiendo ciertos datos por razones de protección de datos. En el recurso la interesada precisa que lo que quiere conocer es el precio individualizado de la cesión de sus créditos para ejercitar sus derechos.

Cuestión: Si la certificación debía incluir el precio de la cesión de los créditos hipotecarios.

Decisión: La DG desestima el recurso. El recurso solo puede versar sobre lo directamente relacionado con la calificación (art. 326 LH) y no cabe ampliar a posteriori los términos de la solicitud, que no mencionaba el precio. Recuerda que el registrador califica la procedencia de la publicidad, el interés legítimo y los datos que deben excluirse (arts. 221 y 222 LH); el precio es dato sensible que solo se publica si se acredita un interés patrimonial especial y concreto. Entrando en el fondo, la propietaria tendría interés directo y, al intervenir personas jurídicas en la cesión, la protección de datos no impediría publicar el precio. Sin embargo, el asiento solo recoge un precio global de la cartera, sin precio individualizado del crédito sobre su finca, por lo que ese dato no existe en el Registro.

Clave práctica: Quien quiera conocer el precio debe pedirlo expresamente y justificar su finalidad en la solicitud inicial; y no puede certificarse un precio individual que el asiento no recoge.

Segregación, división y agrupación 1

1 desestimado

R. 22-7-2026 · SEGREGACIÓN, DIVISIÓN Y AGRUPACIÓN

Agrupación y división de fincas rústicas para extinguir un condominio sin licencia

Desestimado Resolución de 22 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Almonte BOE 5/11/2026 (tardó 106 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Escritura de 2009 que agrupa dos fincas rústicas y las divide para disolver el condominio. La DG confirma la exigencia de licencia de segregación o declaración de innecesariedad, sin que basten la consolidación catastral alegada, y sin perjuicio del régimen de unidades mínimas de cultivo.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta en 2026 una escritura otorgada en 2009 por la que dos condueños agrupan dos fincas rústicas de olivar en Almonte, dividen la finca resultante en dos parcelas de unas 3,8 hectáreas cada una y disuelven el condominio adjudicándose una cada uno. La registradora suspende la inscripción porque no se acompaña licencia de segregación, declaración de innecesariedad ni acreditación de los requisitos para inscribir por antigüedad.

Cuestión: Si es necesaria licencia o un título administrativo equivalente para inscribir una división de finca rústica antigua que, según los recurrentes, no tiene finalidad urbanística y ya está consolidada en el Catastro y verificada por un técnico.

Decisión: La DG desestima el recurso. El art. 26 de la Ley de Suelo obliga al registrador a exigir la acreditación de la autorización administrativa a que esté sujeta la división. Como norma registral, se aplica la vigente cuando se presenta el título, aunque este se otorgara bajo una regulación anterior. En divisiones antiguas cabe aceptar, como título habilitante, una declaración administrativa de que han prescrito los plazos para restablecer la legalidad urbanística, con aplicación analógica del art. 28.4. Ni la consolidación catastral ni el informe técnico sustituyen ese pronunciamiento municipal, que es ante quien deben plantearse los argumentos sobre la ausencia de finalidad urbanística. Además, en 2009 la división ya requería licencia según el TRLS de 2008 y la LOUA, y queda a salvo el régimen de unidades mínimas de cultivo.

Clave práctica: Para inscribir una segregación antigua sin licencia hay que obtener del Ayuntamiento una declaración de innecesariedad o de prescripción de la acción de restablecimiento; el Catastro y los certificados técnicos no bastan.

Servidumbres 1

1 estimado

R. 21-7-2026 · SERVIDUMBRES

Duración de una servidumbre de paso constituida en transacción judicial homologada

Estimado Resolución de 21 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar BOE 5/11/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se cuestiona si la servidumbre de paso constituida en una transacción homologada judicialmente debe expresar su duración. La DG lo niega: las servidumbres prediales admiten carácter indefinido, justificado por la necesidad objetiva entre fundos, y pueden extinguirse cuando esta desaparece.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta en el Registro de Motilla del Palancar el testimonio de un auto judicial de 2008 que homologó una transacción alcanzada en un juicio verbal: la demandada aceptó constituir una «servidumbre voluntaria de paso» de 3 metros de ancho y unos 100 de largo a favor de una parcela enclavada, a cambio de 800 euros. El registrador suspende la inscripción porque el título no expresa si la servidumbre es permanente o temporal, invocando el principio de especialidad. El recurrente sostiene que se trata de una servidumbre materialmente forzosa por finca enclavada, cuya permanencia deriva de su causa.

Cuestión: Si el principio de especialidad exige expresar la duración, o declarar su carácter indefinido, en una servidumbre de paso constituida por transacción judicial para dar salida a una finca enclavada.

Decisión: La DG estima el recurso. Aunque los derechos reales limitados deben tener duración determinada, las servidumbres prediales se admiten con carácter indefinido cuando hay justa causa, que reside en la relación de necesidad o utilidad entre los predios. Siguiendo la STS de 23 de marzo de 2001, las servidumbres forzosas pueden constar en título voluntario sin perder esa naturaleza si el pacto sustituye al acto coactivo. Si la servidumbre nace para remediar el enclave, su duración depende de que subsista la necesidad, por lo que es jurídicamente determinable y no vulnera el artículo 13 LH. Ese carácter indefinido no es perpetuidad: desaparecida la necesidad puede pedirse la extinción (art. 568 CC).

Clave práctica: En servidumbres de paso por finca enclavada pactadas, el silencio sobre el plazo no impide la inscripción; conviene, no obstante, que el título refleje la causa de necesidad.

Tracto sucesivo 1

1 desestimado

R. 22-7-2026 · TRACTO SUCESIVO

Reanudación del tracto con documentación instrumental creada ad hoc

Desestimado Resolución de 22 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Dos Hermanas n.º 3 BOE 5/11/2026 (tardó 106 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega certificación para un expediente notarial de reanudación del tracto sin acreditar la adquisición del causante al titular registral. La DG confirma: los títulos instrumentales creados ad hoc no justifican la vía excepcional del expediente.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta un acta notarial que inicia un expediente de reanudación del tracto sucesivo sobre un piso inscrito desde 1975 a favor de una sociedad con NIF revocado. El promotor aporta un contrato privado de compraventa de marzo de 2026 otorgado por los herederos de quien supuestamente compró a la sociedad y la escritura de herencia del mismo día. No existe ningún título de la adquisición del causante. El registrador expide la certificación, pero advierte que el acta no puede tramitarse porque no se acredita la adquisición y la documentación parece preparada «ad hoc».

Cuestión: Si existe verdadera interrupción del tracto y si el expediente del art. 208 LH es la vía adecuada cuando solo falta el título del primer adquirente y los demás títulos son actuales y pueden formalizarse.

Decisión: La DG desestima el recurso. El expediente es un medio excepcional y debe interpretarse de forma restrictiva. Aunque formalmente el promotor no adquirió del titular registral ni de sus herederos, solo falta un eslabón: la herencia, ya en escritura, y la compraventa, que puede elevarse a público, serían inscribibles directamente, de modo que no hay interrupción sustantiva. El art. 285 RH no ampara al promotor cuando no existe ningún título material que justifique su dominio. Además, el registrador puede apreciar el carácter instrumental de los títulos cuando está fundado: incluir una finca sin título en un inventario hereditario y venderla después en documento privado eludiría los principios de legitimación, tracto y titulación pública.

Clave práctica: No cabe reanudar el tracto con documentación creada recientemente sin ningún título previo; hay que reconstruir la cadena o acudir a un juicio declarativo contra el titular registral.

SECCIÓN

Registro Mercantil

2 resoluciones · 2 materias: Sociedades: denominación social (1) · Sociedades: disolución y liquidación (1)

Sociedades: denominación social 1

1 estimado

LO MÁS DESTACADO DEL REGISTRO MERCANTIL · R. 21-7-2026 · SOCIEDADES: DENOMINACIÓN SOCIAL

Denominación social con el término «Cecopi» y confusión con un organismo público

Estimado Resolución de 21 de julio de 2026 Registro Mercantil Central BOE 5/11/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

El Registro Mercantil Central deniega la denominación «Cecopi Suministros Industriales, S.L.» por posible confusión con un organismo público de emergencias. La DG la admite: el término no alude a un tipo de entidad y los demás vocablos individualizan suficientemente la denominación.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Una sociedad que opera desde 1999 como «Cecopi Bugaderia Industrial, S.L.» solicitó al Registro Mercantil Central certificación negativa de la denominación «Cecopi Suministros Industriales, S.L.». El registrador la denegó y, a petición del interesado, motivó que «Cecopi» es el acrónimo del Centro de Coordinación Operativa Integrado, órgano de gestión de emergencias, por lo que podría inducir a pensar que la sociedad es un organismo público (art. 406 RRM). La recurrente alegó el uso pacífico del término durante décadas, la concesión previa de la misma denominación en 2025 y que el conjunto denominativo identifica claramente una sociedad privada.

Cuestión: Si incluir en la denominación social un acrónimo que coincide con el de un órgano público de emergencias induce a error sobre la clase o naturaleza de la entidad.

Decisión: La DG estima el recurso. Recuerda que la denominación es atributo de la personalidad y rige la libertad de elección, siempre que sea única y no induzca a error sobre la identidad, clase o naturaleza de la sociedad ni sobre sus actividades (arts. 7 LSC, 402 y 406 RRM). La prohibición alcanza términos como «fundación», «cooperativa», «asociación», «instituto universitario» o «club de fútbol», que aluden a tipos de entidades con régimen legal propio. «Cecopi», aunque sea el acrónimo de un órgano de protección civil, no designa genéricamente una clase de persona jurídica ni impide reconocer que se trata de una sociedad de capital; además, va acompañado de otros términos que individualizan suficientemente la denominación.

Clave práctica: El artículo 406 RRM veda términos que evocan tipos de entidades legalmente regulados, no cualquier sigla coincidente con un organismo público.

Sociedades: disolución y liquidación 1

1 desestimado

R. 22-7-2026 · SOCIEDADES: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Liquidador de sociedad extinguida y defectos en la convocatoria de la junta

Desestimado Resolución de 22 de julio de 2026 Registro Mercantil de Madrid n.º 3 BOE 5/11/2026 (tardó 106 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Un acreedor pretende inscribir el nombramiento de liquidador de una sociedad extinguida tras concurso con fincas hipotecadas remanentes. La DG confirma la negativa por defectos de convocatoria y constitución de la junta, cuyo cumplimiento escrupuloso es imprescindible.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Un acreedor hipotecario de una sociedad que figura extinguida tras un concurso con fincas hipotecadas excluidas del concurso obtiene del Registro Mercantil la convocatoria de una junta para nombrar liquidador. En la junta, autorizada en acta notarial, solo comparece el representante de una sociedad panameña, que dice ser socia mayoritaria de la sociedad que a su vez es socia única de la convocada, aunque no puede precisar su participación. Se nombra presidente, declara constituida la junta y designa liquidador. El registrador rechaza la inscripción porque la representación de la socia única corresponde a su órgano de administración y no a sus socios, y porque esa socia tiene el NIF revocado.

Cuestión: Si la declaración del presidente sobre la válida constitución de la junta vincula al registrador cuando el acta y la documentación aportada la contradicen.

Decisión: La DG desestima el recurso. El defecto relativo al NIF revocado, que no se recurrió, queda firme. Corresponde a la mesa formar la lista de asistentes y al presidente declarar constituida la junta, pero esas declaraciones no vinculan al registrador cuando el acta, la documentación o los asientos ponen de manifiesto que son contrarias a derecho. Según el acta y las escrituras aportadas, la única socia es otra sociedad, que no asistió; quien compareció no es socio y no puede tener mayoría alguna. La legitimación para asistir y votar depende de la titularidad de las participaciones (arts. 91, 93, 179 y 188 LSC).

Clave práctica: Para regularizar una sociedad extinguida mediante el nombramiento de liquidador debe asistir el socio real o su representante legítimo; la condición de socio de otro socio no da derecho a votar.