BOLETÍN REGISPRO

Novedades Registrales

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

Novedades de octubre de 2026

194 publicaciones · **192** recursos · **38** estimados · **20** estimaciones parciales · **134** desestimados · Propiedad 179 · Mercantil 10 · Bienes Muebles 3

Días que tardaron en publicarse en el BOE (desde la fecha de la resolución): promedio **120 días** · la que menos, **8 días** (Instrucción de 29 de septiembre de 2026) · la que más, **169 días** (Resolución de 22 de abril de 2026, Registro Mercantil de Alicante n.º 1)

RESOLUCIONES POR MATERIAS

Georreferenciación y bases gráficas 26

- Colindante que pretende recurrir una base gráfica ya inscrita tras el art. 199 LH Desestimado
- Qué debe conocer el colindante en el art. 199 LH y desistimiento del promotor Desestimado
- Certificación al colindante de los documentos del promotor en el art. 199 LH Desestimado
- Reinscripción de georreferenciación catastral con colindante opositor y litigios Desestimado
- Georreferenciación alternativa con alegación de invasión por un colindante Desestimado
- Gran exceso de cabida y dudas de identidad en el expediente del art. 199 LH Estimado
- Expediente del art. 199 LH apoyado en sentencia que rectifica la descripción Estimación parcial
- Segregación con georreferenciación que invade dominio público según informe Desestimado
- Rectificación de cabida y obra antigua con oposición del Ayuntamiento y de Costas Estimación parcial
- Georreferenciación alternativa de dos fincas con alegaciones de varios colindantes Desestimado
- Rectificación de cabida y obra nueva antigua con controversia de un colindante Desestimado
- Segregación y venta con oposición de ADIF por invasión de dominio público Estimación parcial
- Rectificación de superficie del art. 199 LH con indicio de controversia en el lindero Desestimado
- Georreferenciación de porción discontinua con oposición municipal por camino público Estimado
- Otro titular con la misma parcela catastral en el expediente del art. 199 LH Estimado
- Agrupación de fincas ajustada a Catastro y duda por desplazamiento cartográfico Estimado
- Oposición de colindante a georreferenciación alternativa: fundamento exigible Estimado
- Georreferenciación catastral y obra

Principio de prioridad y asiento de presentación 17

- Escrito privado para rectificar una segregación y descripción gráfica ya inscritas Desestimado
- Personación de terceros por instancia en la inscripción de una reversión de donación Desestimado
- Solicitud de datos de una parcela catastral sin identificar finca ni titular Desestimado
- Información registral sobre parcela catastral no identificada Desestimado
- Petición al registrador de mediar entre las partes y tomar nota marginal Desestimado
- Convenio regulador que no identifica registralmente la vivienda Estimado
- Aportación de documentos complementarios a un recurso ya interpuesto Desestimado
- Escrito que pretende condicionar el sentido de la calificación del registrador Desestimado
- Escrito que pide calificar conforme a la legalidad y notificar la nota a un tercero Desestimado
- Escrito que pide denegar o suspender una inscripción solicitada por otro Desestimado
- Escrito que solicita calificar un título presentado en un determinado sentido Desestimado
- Escrito que advierte de defectos de legalidad de un asiento vigente Desestimado
- Escrito que advierte de posibles defectos de un título ya presentado Desestimado
- Escrito privado para cancelar una nota marginal sobre edificación en construcción Desestimado
- Alegaciones contra un plan urbanístico presentadas como escrito registral Desestimado
- Documentación complementaria para subsanar defectos de una escritura ya calificada Estimado
- Presentación por correo electrónico y por el Registro General de la Administración Desestimado

Urbanismo y licencias 9

Propiedad horizontal 11

- División de local y cambio a vivienda: autorización de comunidad y Administración Desestimado
- Complejo inmobiliario privado sobre una finca con dos elementos privativos Estimado
- Desvinculación de anejo inseparable en propiedad horizontal y mayorías de la junta Desestimado
- Cancelación unilateral por art. 515 CC de usufructo sobre zona verde de un complejo Desestimado
- Renuncia abdicativa al dominio de fincas vinculadas al uso de una urbanización Estimado
- División horizontal en dos edificaciones independientes: parcelación encubierta Desestimado
- División horizontal de edificio existente sin constar la superficie construida Estimación parcial
- Propiedad horizontal tumbada por fases con derechos de edificar y licencia Desestimado
- Extinción de multipropiedad por cuotas indivisas con renuncia de los titulares Desestimado
- Cambio de uso de local a trasteros y cochera con 22 elementos y subcomunidad Desestimado
- Cambio de uso de local a vivienda turística y art. 17.12 LPH Desestimado

Ejecución hipotecaria 9

- Reviviscencia de embargos al anular una adjudicación hipotecaria abusiva Desestimado
- Requerimiento de pago por edictos en ejecución hipotecaria y riesgo de indefensión Desestimado
- Adjudicación hipotecaria con hipoteca caducada y finca a nombre de un tercero Desestimado
- Subasta notarial extrajudicial: pacto de sujeción no inscrito en la hipoteca Desestimado
- Ejecución hipotecaria sin demanda ni requerimiento al tercer poseedor inscrito Desestimado
- Ejecución hipotecaria contra herencia yacente y herederos ignorados por edictos Estimado

Documentos administrativos 10

- Constancia registral de un contencioso-administrativo: mandamiento o certificación Desestimado
- Expropiación parcial para autovía: finca resultante sin expropiaciones individuales Estimación parcial
- Porciones expropiadas para autovía: finca resultante y georreferenciación del vial Estimación parcial
- Expropiación parcial para autovía: justificar cada expropiación y georreferenciar Estimación parcial
- Finca resultante de porciones expropiadas para autovía y su georreferenciación Estimación parcial
- Venta de finca autonómica por transacción en pleito contencioso: auto de terminación Desestimado
- Apremio administrativo con cancelación de cargas posteriores y opción inscrita Desestimado
- Compraventa en documento administrativo: legitimación o ratificación de firmas Desestimado
- Compraventa en documento administrativo con firmas manuscritas sin legitimar Desestimado
- Firma manuscrita de los otorgantes en documento administrativo de compraventa Desestimado

Herencias y particiones 10

- Adjudicaciones en partición de herencia: suma del 100% y futura división horizontal Desestimado
- Herencia de mitad de finca como bien libre pese a fideicomiso de residuo inscrito Desestimado
- Partición judicial: error en el estado civil de un heredero y derecho de transmisión Estimación parcial
- Copia parcial de escritura de herencia de 1964 y escritura de subsanación posterior Desestimado
- Partición con testamento que desheredaba a los hijos: prescripción y caducidad Desestimado
- Desheredación genérica de hijas sin identificar descendientes ni imputabilidad Desestimado
- Partición del contador-partidor tras liquidar gananciales y conflicto de la viuda Estimado

nueva con oposición de colindante cotitular Desestimado

Dudas de identidad de la finca para tramitar el expediente del art. 199 LH Desestimado

Representación gráfica alternativa con oposición: conciliación, arbitraje o deslinde Desestimado

Georreferenciación alternativa y obra nueva con alegación infundada de colindante Estimado

Representación gráfica catastral con oposición difusa e infundada de un colindante Estimado

Georreferenciación alternativa con alegaciones de cinco colindantes: controversia Desestimado

Segregación y cesión para viales con oposición de colindante sin razones concretas Estimado

Representación gráfica de finca de reordenación con oposición del Ayuntamiento Desestimado

Georreferenciación alternativa coherente con el Registro frente a un colindante Estimado

Rectificación de asientos 6

Rectificación por error del art. 219 LH cuando solo falla la publicidad formal Desestimado

Extinción de usufructo ya cancelado y consolidado en la sociedad conyugal Desestimado

Rectificación de superficie de finca coordinada con Catastro mediante acta notarial Desestimado

Rectificación de otra escritura: aportarla y consentimiento de los interesados Estimación parcial

Notas marginales de advertencia sobre sentencia y conciliación en finca hipotecada Desestimado

Error de concepto en dos fincas vinculadas ob rem rectificado por instancia privada Desestimado

Alquiler de corta duración 4

Alquiler de corta duración y prohibición en estatutos de propiedad horizontal Desestimado

Número de registro único de alquiler turístico: doctrina reiterada Desestimado

Depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración de una finca Desestimado

Modelo de alquiler de corta duración tras revocar el número de registro previo Desestimado

Protección de datos y publicidad formal 4

Certificación de normas de comunidad: descripción, coeficientes y datos personales Estimación parcial

Interés legítimo del antiguo dueño de solar permutado por obra futura en certificar Estimado

Historial completo para el antiguo titular que perdió la finca en ejecución Estimación parcial

Copia del expediente de inscripción de obra nueva solicitada por un Ayuntamiento Desestimado

Cambio de uso de local a vivienda por antigüedad y pronunciamiento administrativo Desestimado

Proyecto de compensación firme y actualización del proyecto de urbanización Estimado

Compraventa de 1/12 de finca rústica con otras cuotas: parcelación encubierta Desestimado

Donación de 1/6 de finca rústica con otras cuotas: indicios de parcelación Desestimado

Donación de cuota de finca rústica no inscrita bajo la unidad mínima de cultivo Desestimado

Donación del 25% de finca rústica junto con otras cuotas: parcelación ilegal Desestimado

Compraventa de finca rústica por terceras partes indivisas y parcelación ilegal Desestimado

Donación del 25% de finca rústica no inscrita con otras cuotas: parcelación Desestimado

Cambio de uso de locales a viviendas por antigüedad con restablecimiento urbanístico Desestimado

Hipotecas 5

Cesión de crédito hipotecario litigioso sin notificación previa al deudor Estimado

Responsabilidad hipotecaria entre vivienda y cuota de garaje vinculadas ob rem Desestimado

Vencimiento anticipado en préstamo hipotecario empresarial: cláusulas discutidas Estimación parcial

Cancelación de hipoteca unilateral ya aceptada por el acreedor y art. 141 LH Desestimado

Préstamo hipotecario redactado en catalán presentado en un Registro de Andalucía Desestimado

Régimen económico matrimonial 5

Comunidad universal con atribución íntegra al supérstite según Derecho francés Estimado

Convenio de divorcio que adjudica como ganancial una vivienda inscrita como privativa Estimado

Convenio con compromiso de vender la mitad a cambio de asumir la hipoteca Desestimado

Sentencia sobre convenio que devuelve fincas gananciales sin liquidación previa Desestimado

Atribución de privatividad por pacto entre cónyuges casados en gananciales Estimado

Sociedades: constitución y estatutos 4

Prestación accesoria de suscribir y cumplir el pacto de socios entre todos Estimado

Prestación accesoria estatutaria de suscribir y cumplir el pacto de socios Estimado

Objeto social de una SL con actividades sujetas a la normativa del mercado de valores Desestimado

Sociedad profesional veterinaria que

Adjudicación hipotecaria sin nota marginal de expedición de certificación de cargas Desestimado

Adjudicación hipotecaria con incongruencia entre sobrante y cantidades pendientes Desestimado

Adjudicación hipotecaria y prohibición de disponer de la AEAT anotada después Desestimado

Cancelación de cargas 8

Cancelación de hipoteca por la deudora como apoderada del banco, sin saldo cero Estimado

Cancelación de hipotecas flotantes por caducidad: plazo de duración o de cobertura Estimado

Cancelación de hipoteca exonerada en concurso de persona física: mandamiento judicial Desestimado

Cancelación de hipoteca con informe de cumplimiento de convenio concursal Desestimado

Cancelación de hipotecas con testimonio concursal de cumplimiento del convenio Desestimado

Cancelación por instancia de la nota marginal de certificación de dominio y cargas Desestimado

Rectificación parcial de condición resolutoria por precio aplazado vía instancia Desestimado

Cancelación de hipoteca por instancia con certificado bancario de pago íntegro Desestimado

Obra nueva 5

Ampliación de obra nueva: georreferenciación previa y facultades del técnico Desestimado

Final de obra antigua de un elemento privativo y terminación de los elementos comunes Estimación parcial

Terminación de obra nueva sobre finca sin georreferenciación inscrita Estimación parcial

Obra antigua y división horizontal de las habitaciones de un hotel Estimación parcial

Declaración de obra antigua y propiedad horizontal de las habitaciones de un hotel Estimación parcial

Inmatriculación 4

Inmatriculación del art. 205 LH con lindero omitido frente al Catastro Estimado

Nota marginal de posible doble inmatriculación derivada de un proyecto urbanístico Estimado

Inmatriculación con oposición municipal por posible invasión de dominio público Desestimado

Inmatriculación del art. 205 LH con liquidación de gananciales y partición Desestimado

Tracto sucesivo 4

Anotación de denuncia penal contra sociedad que ya no es titular: tracto sucesivo Desestimado

Prohibición judicial de disponer posterior a compraventa inscrita a favor de tercero Desestimado

Partición con desheredación de un hijo ya fallecido e intervención de sus hijos Estimado

Partición del albacea contador-partidor que excede sus funciones Desestimado

Inscripción de finca a nombre de herencia yacente sin determinar los llamados Estimación parcial

Documentos judiciales 8

Sentencia que divide un local ganancial: herederos del cónyuge premuerto Desestimado

Partición judicial con heredera en rebeldía y plazo de rescisión del art. 502 LEC Desestimado

Sentencia declarativa de dominio: inscripción correlativa a favor de los demandados Desestimado

Sentencia declarativa de dominio contra ignorados herederos del titular registral Desestimado

Sentencia declarativa de dominio en rebeldía: documentos auténticos y firmeza Desestimado

Auto que homologa transacción entre condueños en acción de división Desestimado

Usucapión de mitad indivisa contra herencia yacente en rebeldía y administrador Desestimado

Sentencia de divorcio contencioso: exigencias de los arts. 9 LH y 51 RH Desestimado

Opción, retracto y tanteo 5

Opción de compra con cantidades entregadas y ejecución a favor del optante: comisorio Desestimado

Venta de vivienda arrendada: notificación fehaciente al arrendatario (art. 25 LAU) Desestimado

Venta en ejercicio de opción con fincas ya inscritas a nombre de terceros Desestimado

Compraventa por opción inscrita: consignación y cancelación de cargas posteriores Estimación parcial

Opción de compra concedida sobre la mitad indivisa de una vivienda Desestimado

Procedimiento del recurso gubernativo 4

Impugnación de una anotación preventiva de derecho hereditario ya practicada Desestimado

Anulación de inscripción practicada, prórroga del asiento y anotación por recurso Desestimado

Nulidad de georreferenciación inscrita por falta de notificación al colindante Desestimado

Nota de la registradora sustituta y gran diferencia de superficie en el art. 199 LH Desestimado

Concurso de acreedores 3

Venta de cuotas por tres hermanos, uno en concurso: administrador y juez Estimación parcial

Cancelación genérica de cargas por juez del concurso y acreedores privilegiados Desestimado

Embargos y anotaciones preventivas 3

Embargo de una mitad indivisa de finca ganancial sin liquidar la sociedad Desestimado

Prórroga de anotación preventiva por defecto subsanable mediante instancia Desestimado

Cancelación de embargo arrastrado por segregación tras inadmitir tercería de dominio Desestimado

Donaciones 2

Donación de nuda propiedad con reversión y facultad de disponer: mortis causa Desestimado

Donación entre cónyuges de fincas «para su sociedad de gananciales», régimen sueco Estimado

Sociedades: cuentas anuales y depósito 2

Depósito de cuentas de SL constituida después del cierre del ejercicio cuentadante Desestimado

Depósito de cuentas de SA con verificación posterior a la convocatoria de junta Desestimado

Fiscal: acreditación de impuestos 1

Compraventa de sociedad con NIF revocado y cierre registral de la DA 6.ª LGT Desestimado

Servidumbres 1

Servidumbre de acueducto de regantes: inscripción previa en el predio dominante Desestimado

amplía su objeto a agencia comercial y seguros Desestimado

Sociedades: juntas y acuerdos 3

Convocatoria estatutaria de junta por comunicación individual: cómo se acredita Desestimado

Acción social de responsabilidad y cese del liquidador: convocatoria y notificación Desestimado

Junta de SL certificada como válida y prueba de transmisiones de participaciones Estimado

Legítimas y derechos del cónyuge viudo 2

Desheredación por «desprecio y abandono» en testamento ológrafo como maltrato de obra Estimado

Desheredación de la única hija con descendientes: intervención de estos Desestimado

Calificación registral: alcance y forma 1

Conciliación registral del art. 103 bis LH cerrada por falta de identificar afectados Estimado

Fincas rústicas y concentración parcelaria 1

Segregación con resto bajo la unidad mínima de cultivo y rectificación de cabida Estimado

Registro Mercantil: otras cuestiones 1

Constancia de la pérdida de unipersonalidad a instancia de quien se dice socio Desestimado

Reanudación del tracto sin acreditar fallecimiento ni notificación edictal nominal Desestimado

Reanudación del tracto: fallecimiento del titular y notificación a herederos Desestimado

Compraventa 2

Finca dada en pago de obras en otra: permuta o adjudicación en pago Desestimado

Venta de cuota de 1/195 de finca rústica con campamento turístico: parcelación Desestimado

Segregación, división y agrupación 2

Segregación de 1993 presentada hoy: licencia y georreferenciación de las fincas Desestimado

Segregación de parte de vivienda y agrupación a la colindante entre legatarios Estimado

Costas, montes y dominio público 1

Compraventa de piso en dominio público marítimo-terrestre según certificado de Costas Desestimado

Juicio de suficiencia notarial 1

Reseña del juicio de suficiencia en un subapoderamiento Estimado

Sociedades: órganos y cargos 1

Cancelación de poderes recíprocos de administradores mancomunados tras revocación Desestimado

Certificación de cargas ordenada judicialmente sobre finca de titular en concurso Desestimado

Bienes muebles y financiación 2

Cancelación de reserva de dominio del arrendador financiero con NIF revocado Desestimado

Prenda ordinaria sobre créditos de arrendamientos en el Registro de Bienes Muebles Desestimado

Excesos de cabida 2

Descripción actualizada por art. 201.3 LH tras segregaciones y dudas de identidad Desestimado

Exceso de cabida por expediente notarial del art. 201 LH que encubre agrupación Desestimado

Arrendamientos (inscripción) 1

Arrendamiento de instalaciones deportivas a favor de una comunidad de propietarios Estimado

Derecho internacional privado 1

Sucesión intestada inglesa de residente en el Reino Unido y juicio de equivalencia Estimado

Prohibiciones de disponer 1

Cancelación de limitación de disponer de capitulaciones al separar bienes Estimado

Otras publicaciones 2

Que se refiere el artículo 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación Instrucción

Resolución de la Dirección General Instrucción

EN GRÁFICOS

Estadísticas, mapa y recurrentes

Resoluciones por materia y resultado

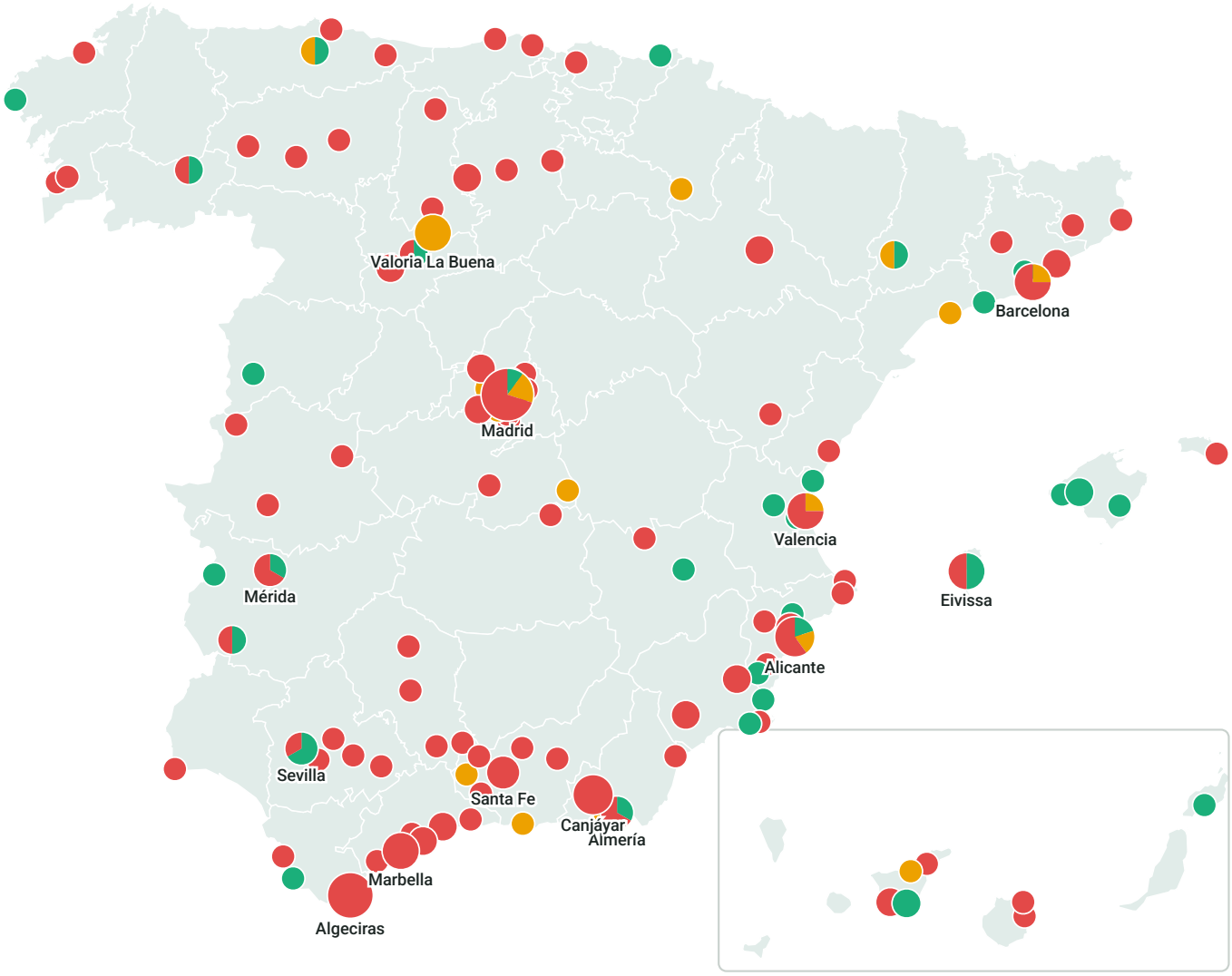


Resultado según el tipo de recurrente



MAPA DE LOS REGISTROS CUYAS CALIFICACIONES SE RECURREN

190 recursos en 121 localidades. Cada círculo es una localidad: su tamaño indica el número de recursos y sus colores el resultado. 3 sin ubicar.



Estimado · Estimación parcial · Desestimado · Inadmisión u otros

Madrid 10 E1 P2 D7
Algeciras 7 D7
Alicante 5 E1 P1 D3
Canjáyar 5 D5
Valencia 4 P1 D3
Marbella 4 D4
Eivissa 4 E2 D2
Valoria La Buena 4 P4
Barcelona 4 P1 D3
Mérida 3 E1 D2
Santa Fe 3 D3
Almería 3 E1 D2
Sevilla 3 E2 D1
Mijas 2 D2
Jerez de los Caballeros 2 E1 D1
Valladolid 2 E1 D1
Mataró 2 D2
Lorca 2 D2
Lleida 2 E1 P1
Castrojeriz-Villadiego 2 D2
Zaragoza 2 D2
Collado Villalba 2 D2
Murcia 2 D2
Sant Vicent del Raspeig 2 D2
Navalcarnero 2 D2
Majadahonda 2 E1 P1
Oviedo 2 E1 P1
Granadilla de Abona 2 E2
O Barco-A Pobra de Trives 2 E1 D1
Adeje 2 D2
Palma 2 E2
Tordesillas 2 D2
Málaga 2 D2
Elda 1 D1
Pozoblanco 1 D1
Ponferrada 1 D1
Guadix 1 D1
Sant Cugat del Vallès 1 E1
Orihuela 1 E1
Palencia 1 D1

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
Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental administración		4	100 % éxito
Hispanotels Inversiones Socimi, SA entidad		2	100 % éxito
Antonio Botía Valverde notario		2	50 % éxito
Hipoges Iberia, SL entidad		2	50 % éxito
Las Abadías Promociones y Contratos, S.L entidad		2	0 % éxito
Recuperación Materiales Diversos, S.A entidad		2	0 % éxito
Alfonso de la Fuente Sancho notario		1	100 % éxito
Álvaro Cordero Taborda notario		1	100 % éxito
Álvaro Rodríguez Santos notario		1	100 % éxito
Antonio Ángel Longo Martínez notario		1	100 % éxito
Blend Lab, S.L entidad		1	100 % éxito
Ceiba Legal, SL entidad		1	100 % éxito
Comunidad de Propietarios (...) entidad		1	100 % éxito
Comunidad de Propietarios de la Calle (...) entidad		1	100 % éxito
Conrado Gómez Bravo notario		1	100 % éxito
Create Business Iberia Aftermarket, S.L entidad		1	100 % éxito
Depisa Coating Solution, S.L entidad		1	100 % éxito
Gerardo Mármol Llombart notario		1	100 % éxito
Grupo Gómez Cardeña, S.L entidad		1	100 % éxito
Grupo Vilde Inmuebles, SL entidad		1	100 % éxito
Indalfema, S.L entidad		1	100 % éxito
Intek Medical Technology, SLU entidad		1	100 % éxito
Intermobiliaria, SA entidad		1	100 % éxito
Luis María Rojas Martínez del Mármol notario		1	100 % éxito
Luis Plá Rubio notario		1	100 % éxito
Mónica Pérez Garcí notario		1	100 % éxito
Norberto González Sobrino notario		1	100 % éxito
Ricardo Cabanas Trejo notario		1	100 % éxito
Shadia Nasser García notario		1	100 % éxito
Son Fosquet Real Estate, SLU entidad		1	100 % éxito
Vicente Martorell García notario		1	100 % éxito
Agroinversión Los Tarantos, SL entidad		1	0 % éxito
Atticus Investments, SL entidad		1	0 % éxito
Ayuntamiento de Sant Vicenç de Castellet administración		1	0 % éxito
B.R. 1992 Inversiones, SL entidad		1	0 % éxito
Banco Santander, S.A entidad		1	0 % éxito
Berjusa Promociones, SL entidad		1	0 % éxito
Calizas Rubia, SL entidad		1	0 % éxito
Cicobel Patrimonial, S.L entidad		1	0 % éxito
Corporación Espa Consulting, S.L entidad		1	0 % éxito



SECCIÓN ESPECIAL

Cambios de criterio

Resoluciones que modifican o matizan el criterio anterior de la Dirección General: comparativa entre el criterio anterior y el nuevo, extraída del texto oficial.

DOCUMENTOS JUDICIALES · CAMBIO DE CRITERIO

Herencia yacente demandada: exigencia de administrador judicial »

Resolución de 3 de junio de 2026 · Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 4 · BOE 14/10/2026 (tardó 133 días en publicarse) · Texto en el BOE ›

CRITERIO ANTERIOR

La Dirección General venía sosteniendo que, cuando intervenía la herencia yacente, toda actuación con reflejo registral debía articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial (arts. 790 y ss. LEC), bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en la herencia. Esta doctrina se fue matizando después, de modo que la exigencia de nombrar defensor judicial se limitaba a los casos de llamamiento puramente genérico a herederos desconocidos, sin que se hubiese personado ningún interesado y considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

«toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados»

CRITERIO NUEVO

A la vista de la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo 590/2021, la Dirección General modifica su doctrina y ya no exige administrador judicial, pues la ley no lo preceptúa cuando se demanda a la herencia yacente y a los ignorados herederos. Distingue dos supuestos: si hay conocimiento o indicios de herederos concretos, la demanda debe dirigirse contra ellos previa averiguación de su identidad y domicilio; si no hay indicio alguno de herederos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, debe comunicarse la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada a la sucesión intestada, conforme al art. 150.2 LEC.

«A la vista de la señalada Sentencia este Centro Directivo debe modificar la doctrina para estos casos, y concluir que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades:»

Supera el criterio de: Resolución de 27 de mayo de 2013 · Resolución de 12 de julio de 2013 · Resolución de 8 de mayo de 2014 · Resolución de 5 de marzo de 2015

SECCIÓN

Registro de la Propiedad

179 resoluciones · 35 materias: Georreferenciación y bases gráficas (26) · Principio de prioridad y asiento de presentación (17) · Propiedad horizontal (11) · Documentos administrativos (10) · Herencias y particiones (10) · Ejecución hipotecaria (9) · Urbanismo y licencias (9) · Cancelación de cargas (8) · Documentos judiciales (8) · Rectificación de asientos (6) · Hipotecas (5) · Obra nueva (5) · Opción, retracto y tanteo (5) · Régimen económico matrimonial (5) · Alquiler de corta duración (4) · Inmatriculación (4) · Procedimiento del recurso gubernativo (4) · Protección de datos y publicidad formal (4) · Tracto sucesivo (4) · Concurso de acreedores (3) · Embargos y anotaciones preventivas (3) · Compraventa (2) · Donaciones (2) · Excesos de cabida (2) · Legítimas y derechos del cónyuge viudo (2) · Segregación, división y agrupación (2) · Arrendamientos (inscripción) (1) · Calificación registral: alcance y forma (1) · Costas, montes y dominio público (1) · Derecho internacional privado (1) · Fincas rústicas y concentración parcelaria (1) · Fiscal: acreditación de impuestos (1) · Juicio de suficiencia notarial (1) · Prohibiciones de disponer (1) · Servidumbres (1)

Georreferenciación y bases gráficas 26

9 estimados · 3 parciales · 14 desestimados

R. 17-7-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Colindante que pretende recurrir una base gráfica ya inscrita tras el art. 199 LH

Desestimado Resolución de 17 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Elda n.º 2 BOE 31/10/2026 (tardó 106 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

El colindante cuyas alegaciones se desestimaron en un expediente del art. 199 LH no puede recurrir la inscripción ya practicada de la base gráfica; la rectificación solo cabe con consentimiento del titular o resolución judicial.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Los titulares de una finca de Elda solicitaron, mediante escritura y su rectificación, el expediente del artículo 199 LH para rectificar su descripción e inscribir su georreferenciación, pasando de 250 m² a 1.459 m². Un colindante formuló alegaciones (invasión de una parcela catastral de un tercero, exceso de cabida desproporcionado, alteración de linderos y supresión de una servidumbre de paso inscrita), que la registradora no estimó, practicando la inscripción. El colindante recurre ante la DG pidiendo que se deje sin efecto el asiento; la registradora informa la improcedencia del recurso contra un asiento practicado.

Cuestión: Si cabe recurso gubernativo contra una inscripción ya practicada tras un expediente del artículo 199 LH en el que se desestimaron las alegaciones de un colindante.

Decisión: Se desestima el recurso. Por los principios de tracto sucesivo, salvaguardia judicial y legitimación (arts. 1, 20, 38, 40 y 82 LH), una vez practicado el asiento queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Su rectificación exige el consentimiento del titular registral y de los demás favorecidos por el asiento o una resolución judicial en juicio declarativo (arts. 40, 217 y 219 LH). El recurso de los artículos 66 y 324 LH solo procede frente a calificaciones negativas, no contra la positiva que culmina en un asiento. Con la Resolución de 26 de junio de 2024, recuerda que el expediente del artículo 199 no es contencioso entre partes y su resolución solo se notifica al promotor.

Clave práctica: El colindante cuyas alegaciones no prosperan y ve inscrita la georreferenciación debe acudir a la vía judicial, no al recurso ante la DG.

R. 17-7-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Qué debe conocer el colindante en el art. 199 LH y desistimiento del promotor

Desestimado Resolución de 17 de julio de 2026 Registro de la Propiedad BOE 31/10/2026 (tardó 106 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

El colindante en un expediente del art. 199 LH solo debe conocer la georreferenciación que se pretende inscribir; además, el desistimiento del promotor hace decaer el expediente y la petición de documentación.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: En un expediente del artículo 199 LH para rectificar la superficie y georreferenciación de una finca matriz dividida horizontalmente en San Cristóbal de La Laguna, el presidente de la comunidad de propietarios, notificado, se opuso y pidió la nota de calificación previa, el informe del Ayuntamiento, las oposiciones de otros colindantes y los archivos GML. El registrador suspendió porque el notificado solo tiene derecho a conocer la base gráfica, por protección de datos y porque el expediente no prevé trámite de réplica. Después el promotor desistió del expediente.

Cuestión: Si el titular notificado no promotor tiene derecho a obtener certificación de documentos del expediente del artículo 199 para fundar su alegación.

Decisión: Se desestima el recurso. La DG razona que la notificación del artículo 199 no atribuye un derecho a la documentación, pero tampoco lo prohíbe: aplicando por analogía el artículo 342 RH, quien alega con interés legítimo puede pedir certificación de los documentos de los que el registrador es archivero natural y que sean estrictamente necesarios para su alegación, excluidos los títulos notariales. El presidente tenía interés legítimo y lo pedido debió entregarse, en garantía del artículo 24 CE. No obstante, la petición decae porque el recurrente había apoderado a la promotora para la rectificación, todos los propietarios consintieron ante notario la modificación del título constitutivo, no hubo indefensión al conocer la georreferenciación y el promotor desistió del expediente.

Clave práctica: El colindante o comunidad notificada con interés legítimo puede pedir certificación de la nota, informes, alegaciones y GML del expediente del artículo 199, nunca de los títulos notariales; el desistimiento del promotor hace decaer esa petición.

R. 17-7-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Certificación al colindante de los documentos del promotor en el art. 199 LH

Desestimado Resolución de 17 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Mijas n.º 3 BOE 31/10/2026 (tardó 106 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

El colindante notificado en un expediente del art. 199 LH no tiene derecho a certificación de los títulos y documentos aportados por el promotor, cuya publicidad se rige por su propia normativa; sí puede pedir certificación de los trámites del expediente.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: En un expediente del artículo 199 LH para inscribir la georreferenciación de una finca en Mijas, un colindante notificado se opuso y pidió copia íntegra del expediente: informe técnico, archivos GML, títulos de propiedad, informes administrativos, notificaciones, alegaciones y resolución final. Terminado el expediente con resolución negativa, el registrador le facilitó solo los códigos seguros de verificación del informe de validación gráfica y de los informes del Ayuntamiento y de la Junta de Andalucía. El colindante reiteró la petición por correo electrónico y presencialmente, y pidió ser informado y tenido por parte en un eventual recurso de los promotores.

Cuestión: Qué documentos del expediente del artículo 199 puede certificar el registrador al colindante, si basta con dar los CSV, si vale el correo electrónico como vía de solicitud y si debe informarse al colindante de un recurso del promotor.

Decisión: Se desestima el recurso. La publicidad está sujeta a la normativa hipotecaria y a la de protección de datos (art. 222.6 LH). El registrador solo certifica documentos de los que es archivero natural (art. 342 RH); de los títulos notariales no lo es (art. 222 RN). Facilitar los CSV es válido, pues acreditan autenticidad y contenido, y el recurrente accedió de hecho a los documentos. El correo electrónico no es medio hábil de presentación (arts. 245 y 246 LH). El recurso gubernativo solo examina la calificación (arts. 326 y 327 LH), por lo que no procede dar traslado al colindante. Puede pedir de nuevo certificación de diligencias y trámites del expediente.

Clave práctica: El colindante puede obtener certificación de las actuaciones del expediente del artículo 199, con cautelas de protección de datos, pero no de los títulos notariales aportados por el promotor; la solicitud debe presentarse por cauce formal y no por correo electrónico.

R. 9-7-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Reinscripción de georreferenciación catastral con colindante opositor y litigios

Desestimado Resolución de 9 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Hoyos BOE 22/10/2026 (tardó 105 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Reinscripción de la georreferenciación catastral de una finca tras una alteración catastral, con oposición de un colindante y litigios pendientes. La DG confirma la denegación: se pretende aplicar el folio a una porción colindante, que requiere previa inmatriculación y agrupación.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Inscrita en 2025, tras expediente del artículo 199 LH, la representación gráfica catastral de una finca con 1.461 m², su titular solicita por instancia inscribir una nueva representación catastral de 1.670 m², resultante de un procedimiento de subsanación de discrepancias ante el Catastro. Durante el nuevo expediente del artículo 199, la adquirente en documento privado de la finca colindante se opone, aportando sentencias que desestimaron la acción reivindicatoria del promotor y un recurso de casación pendiente. La registradora suspende por dudas fundadas sobre un conflicto latente.

Cuestión: Si la controversia judicial acreditada por quien no es titular registral justifica denegar la nueva georreferenciación.

Decisión: Se desestima el recurso. Una base gráfica inscrita puede rectificarse (arts. 40.d, 9.b y 199 LH), pero la finca se inmatriculó coincidente con Catastro, por lo que no procedía alterar su delimitación por el artículo 199. La subsanación catastral no vincula al Registro. Valorar la legitimación del opositor corresponde al registrador, y quien fue demandado por el propio promotor está claramente afectada. El litigio pendiente basta para fundar las dudas de identidad. Los muros o vallados no fijan el linde sin consentimiento de los colindantes (arts. 384 y 385 CC). La pretensión encubre aplicar el folio a terreno colindante, que exigiría inmatriculación y agrupación previas.

Clave práctica: Acreditado un litigio sobre la delimitación, el artículo 199 no sirve; hay que acudir al acuerdo, al deslinde, a la conciliación o a los tribunales.

R. 8-7-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Georreferenciación alternativa con alegación de invasión por un colindante

Desestimado Resolución de 8 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Lorca n.º 3 BOE 23/10/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Georreferenciación alternativa con alegaciones de un colindante que denuncia invasión parcial. La DG confirma la denegación: el indicio de controversia solo puede resolverse por acuerdo, conciliación registral o resolución judicial.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El titular de una finca otorgó una escritura de rectificación descriptiva con una georreferenciación alternativa a la catastral, con exceso de cabida y modificación de linderos. Uno de los colindantes compareció en la escritura y la aceptó. Durante el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, otro colindante registral se opuso aportando un levantamiento topográfico y sostuvo que se le incorporaba el camino de acceso a su finca. El registrador acogió la oposición y no admitió la inscripción por dudas de identidad y por la existencia de un contencioso.

Cuestión: Si la oposición del colindante justifica rechazar la georreferenciación cuando el promotor alega que carece de soporte técnico.

Decisión: La DG desestima el recurso. Recuerda que, ante dudas fundadas de invasión, lo procedente es denegar y no suspender, porque solo podría inscribirse un archivo distinto que habría de presentarse y notificarse de nuevo. La mera oposición no convierte el expediente en contencioso, pero el registrador debe valorar su verosimilitud y motivar su juicio de identidad con criterios objetivos. En este caso, los linderos registrales muestran que el camino discutido estaría al sur, colindante con la finca del opositor, lo que revela un indicio de invasión o solape y una controversia sobre el trazado de ese lindero. Ni la calificación ni el recurso pueden resolver tal controversia, solo constatar que existe.

Clave práctica: Si un colindante registral plantea una oposición verosímil sobre un lindero, la vía es un acuerdo entre los interesados (por ejemplo, mediante la conciliación del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria) o un juicio contradictorio.

R. 8-7-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Gran exceso de cabida y dudas de identidad en el expediente del art. 199 LH

Estimado Resolución de 8 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón BOE 22/10/2026 (tardó 106 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se rechaza iniciar el expediente del art. 199 LH por dudas de identidad ante un gran exceso de cabida. La DG revoca: las dudas no impiden iniciarlo, debe tramitarse y calificarse a la vista de lo actuado.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Mediante acta notarial, la titular registral de una finca urbana inscrita en 1924 con 150 m² y linderos personales solicita iniciar el expediente del artículo 199 LH para rectificar su descripción e inscribir su georreferenciación catastral, de 403 m². La registradora suspende la tramitación por dudas de identidad: diferencia de cabida superior al 200 %, falta de coincidencia de linderos y posible agrupación o inmatriculación encubierta.

Cuestión: Si la magnitud del exceso de cabida y la supuesta alteración de linderos justifican no iniciar el expediente del artículo 199 LH, y si la calificación debió ser denegatoria en lugar de suspensiva.

Decisión: La DG estima el recurso. En lo formal, considera correcta la suspensión del inicio del expediente: la denegación procede cuando, tras la tramitación, la georreferenciación no es indubitada. En el fondo, recuerda que el exceso de cabida solo es inscribible si rectifica un dato erróneo sin alterar la realidad física, pero esa alteración ha de ser indubitada; si no lo es, debe tramitarse el expediente, y solo cabe rechazar su inicio cuando sea palmariamente improcedente. Los expedientes de los artículos 199 y 201 LH admiten diferencias de cualquier magnitud, y la sola diferencia superficial no basta. Aquí coinciden calle y número, la descripción de 1924 se refería a la casa y no al solar, y en realidad la finca solo linda con calle por su acceso, por lo que no hay alteración de linderos.

Clave práctica: Ante descripciones antiguas y meramente literarias, las dudas de identidad no palmarias deben resolverse tramitando el expediente y notificando a los colindantes, y calificando después.

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

Expediente del art. 199 LH apoyado en sentencia que rectifica la descripción

Estimación parcial Resolución de 7 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Lleida n.º 3 BOE 23/10/2026 (tardó 108 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Solicitud de expediente del art. 199 LH apoyada en una sentencia que rectifica la descripción de la finca. La DG confirma el primer defecto pero revoca el segundo: las dudas de identidad no impiden tramitar el expediente cuando la georreferenciación es coherente con los títulos.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El titular de una finca solicita mediante instancia el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Aporta una escritura de rectificación que protocoliza una sentencia de 1980 y un deslinde judicial de 1983, de los que resulta que la finca comprende la parcela 127 y una franja de la 126. La superficie pasa de 2.179 a 4.300 m², pero se acompañan las certificaciones catastrales completas de ambas parcelas. La registradora suspende por falta de base gráfica válida y por no rectificarse, con consentimiento de sus titulares, la colindante finca 2.403.

Cuestión: Si procede iniciar el expediente sin una georreferenciación coherente con la descripción y si es necesario el consentimiento de los titulares colindantes.

Decisión: La DG estima en parte el recurso. Considera correcta la suspensión, no la denegación, del inicio del expediente. Confirma el primer defecto: la georreferenciación es requisito esencial del artículo 199, ya que define superficie y linderos y es lo que se notifica a los colindantes; aquí faltaba una representación alternativa que delimitara la franja de la parcela 126. Revoca el segundo defecto, porque el deslinde judicial no crea una nueva realidad física, sino que aclara una delimitación discutida. La finca colindante carece de georreferenciación inscrita, por lo que la posible invasión no impide automáticamente tramitar el expediente. Las dudas pueden despejarse notificando a sus titulares, y el expediente solo permite practicar asientos en la finca objeto del mismo.

Clave práctica: Si se alega inexactitud catastral debe aportarse una georreferenciación alternativa coherente con el título; las dudas sobre colindantes sin base gráfica inscrita se resuelven tramitando el expediente, no exigiendo su consentimiento previo.

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

Segregación con georreferenciación que invade dominio público según informe

Desestimado Resolución de 7 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Villarreal n.º 2 BOE 22/10/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Segregación, extinción parcial de condominio y servidumbre de paso con georreferenciación que, según informe administrativo, invade dominio público. La DG confirma la suspensión, sugiriendo una georreferenciación recortada para salvar la oposición.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta una escritura de rectificación de superficie, segregación, extinción parcial de condominio y constitución de servidumbre recíproca de paso, con licencia de parcelación e informe de validación gráfica catastral positivo. Tramitado el procedimiento del artículo 199 LH, la registradora pidió informe a la Administración autonómica titular de la carretera colindante, que afirmó que la parcela invade el dominio público y aportó coordenadas UTM para retranquear el lindero. La registradora suspende la inscripción de la georreferenciación.

Cuestión: Si puede inscribirse la representación gráfica cuando la Administración competente informa de manera documentada que invade el dominio público viario, frente a un informe topográfico privado que discute la exactitud técnica de ese informe.

Decisión: La DG desestima el recurso. El artículo 199 LH ordena denegar la inscripción gráfica que coincida con el dominio público, y la doctrina reiterada, apoyada en el artículo 132 CE, la Ley 33/2003 y los artículos 9, 199, 203 y 205 LH tras la Ley 13/2015, obliga al registrador a evitar inscripciones que invadan el dominio público, inscrito o no. Si la Administración afirma de forma rotunda y con coordenadas que existe invasión, la inscripción no puede prosperar. El procedimiento registral y el recurso no son un cauce contradictorio con prueba para resolver discrepancias técnicas entre informes privados y oficiales; los interesados deben acudir a la vía administrativa o contencioso-administrativa.

Clave práctica: Cabe solicitar la inscripción de una georreferenciación recortada que excluya la franja reclamada por la Administración, y discutir después esa franja para obtener la inscripción completa.

R. 2-7-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Rectificación de cabida y obra antigua con oposición del Ayuntamiento y de Costas

Estimación parcial Resolución de 2 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Motril n.º 2 BOE 22/10/2026 (tardó 112 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Rectificación de cabida, georreferenciación y obra antigua con oposición del Ayuntamiento y de Costas. La DG revoca en cuanto a la alegación municipal, por ser la obra anterior al planeamiento, y confirma en cuanto a la invasión del dominio público marítimo-terrestre deslindado.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El Arzobispado de Granada presentó una escritura de rectificación de superficie (de 75 a 117,35 m²), georreferenciación alternativa y ampliación de obra nueva por antigüedad (1960) de una finca urbana de Motril. En el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se opusieron el Ayuntamiento, por afectación a alineación de vial según el PGOU, y el Servicio Provincial de Costas, que informó de una invasión parcial del dominio público marítimo-terrestre. El registrador denegó la inscripción por defecto insubsanable.

Cuestión: Si las alegaciones de ambas Administraciones bastan para denegar la georreferenciación y si procedía denegar o solo suspender.

Decisión: La DG estima parcialmente. Confirma que, ante dudas fundadas de invasión del dominio público, lo correcto es denegar, pues habría que presentar un GML distinto y notificarlo de nuevo. Rechaza la oposición municipal: la obra es de 1960, anterior al PGOU de 2003; el destino a viales en el planeamiento no convierte el suelo en público sin acta de entrega y aceptación, y el informe era confuso e impreciso. En cambio, mantiene la denegación por la alegación de Costas: existe deslinde aprobado por Orden Ministerial de 2003 y el Servicio certifica la invasión, lo que conforme al artículo 36.3.ª del Reglamento de Costas (aplicable también a segundos asientos sin transmisión) impide inscribir, aunque no se haya presentado la orden aprobatoria del deslinde.

Clave práctica: La oposición de la Administración debe analizarse en su verosimilitud; un plan urbanístico posterior no basta, pero la certificación de invasión según deslinde aprobado sí. La solución es aportar una nueva georreferenciación ajustada al deslinde.

R. 2-7-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Georreferenciación alternativa de dos fincas con alegaciones de varios colindantes

Desestimado Resolución de 2 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora BOE 22/10/2026 (tardó 112 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Georreferenciación alternativa de dos fincas con alegaciones de varios colindantes en el expediente del art. 199 LH. La DG confirma la suspensión: la delimitación no es pacífica y la controversia entre colindantes corresponde a los tribunales.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Mediante instancia con firma legitimada, el titular de dos fincas rústicas solicitó tramitar el expediente del artículo 199 LH para rectificar su descripción e inscribir una georreferenciación alternativa a la catastral. Se opusieron dos colindantes con fincas inscritas, que aportaron informes técnicos de invasión total o parcial, y el Ayuntamiento, por ocupación de dominio público viario. El registrador suspendió la inscripción por dudas de identidad.

Cuestión: Si las alegaciones de las colindantes privadas justifican rechazar la georreferenciación, una vez que los recurrentes aceptan la alegación municipal y aportan nueva georreferenciación.

Decisión: La DG desestima el recurso. Previamente advierte que el informe del registrador debe relatar cronológicamente las vicisitudes del procedimiento, aunque su omisión no impide resolver (art. 327 LH), y que, ante dudas de invasión del dominio público, procede denegar y no suspender, porque una georreferenciación modificada exige nueva presentación y notificación. En el fondo, la mera oposición no basta, pero el juicio de identidad aquí está motivado: las fincas tienen descripción solo literaria anterior a la Ley 13/2015, las alegantes son titulares registrales y aportan informes técnicos con solapes, y los propios recurrentes invocan una posible doble inmatriculación. Los mojones solo delimitan jurídicamente si constan colocados con consentimiento de los colindantes. La doble inmatriculación debe resolverse por acuerdo o judicialmente (art. 209 LH).

Clave práctica: El expediente del artículo 199 no sirve para dirimir conflictos de linderos entre titulares registrales; sin acuerdo, la vía es judicial.

R. 1-7-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Rectificación de cabida y obra nueva antigua con controversia de un colindante

Desestimado Resolución de 1 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Lorca n.º 3 BOE 22/10/2026 (tardó 113 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Rectificación de cabida, georreferenciación y obra nueva por antigüedad con alegación de un colindante en el expediente del art. 199 LH. La DG confirma la denegación por existir indicios fundados de controversia y posible invasión de la finca colindante.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: En una escritura de herencia y declaración de obra nueva se solicitó rectificar la superficie de una finca, de 120,62 a 430 metros cuadrados, e inscribir una georreferenciación coincidente con la catastral. Tramitado el expediente del artículo 199 LH, una colindante se opuso aportando un archivo GML del que resultaba una invasión parcial de su finca. El registrador denegó la inscripción por oposición fundada.

Cuestión: Si la oposición de la colindante justifica denegar la georreferenciación catastral y la obra nueva, y si el promotor tenía derecho a conocer íntegramente las alegaciones.

Decisión: La DG desestima el recurso. Como cuestión previa, afirma que el registrador debe facilitar al promotor que lo pida las alegaciones de los colindantes, sin que lo impida la protección de datos, aunque ello no obliga a abrir trámites nuevos de audiencia. En el fondo, recuerda que la mera oposición no basta para denegar, pero el juicio de identidad debe ser motivado y basado en criterios objetivos. Aquí la superposición de ambos archivos permitió comprobar la invasión, sin que importe que el GML de la colindante no cumpla requisitos técnicos, pues no se pretende inscribir. Ni el registrador ni la DG pueden decidir cuál de dos georreferenciaciones contradictorias prevalece. Además, la finca es un resto tras cuatro segregaciones sin linderos registrales y podría existir una construcción extralimitada, lo que refuerza el indicio de controversia.

Clave práctica: Que la georreferenciación coincida con el Catastro no basta frente a una alegación verosímil y documentada; una finca resto sin linderos definidos dificulta acreditar su identidad.

R. 1-7-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Segregación y venta con oposición de ADIF por invasión de dominio público

Estimación parcial Resolución de 1 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Tarragona n.º 3 BOE 22/10/2026 (tardó 113 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Segregación y venta con georreferenciación a la que se opone ADIF por invasión de dominio público expropiado y zona de servidumbre. La DG revoca en cuanto a que la zona de servidumbre impida inscribir la base gráfica, y confirma el resto.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: En escritura de 2025 los dueños de una finca de Perafort rectificaron su descripción, reduciendo la cabida inscrita de 36.228 a 19.779 metros cuadrados según Catastro por expropiaciones no inscritas para una carretera y la línea de alta velocidad, y segregaron y vendieron una porción de 4.799 metros cuadrados. En el expediente del artículo 199 LH, ADIF se opuso alegando invasión de dominio público ferroviario en 1.046,83 metros cuadrados y afectación de servidumbres, con plano no georreferenciado y actas de ocupación y pago. La registradora suspendió la inscripción por dudas fundadas de invasión del demanio.

Cuestión: Si la oposición de ADIF justifica suspender la inscripción de la georreferenciación y si la nota está motivada; y si las zonas de servidumbre o protección ferroviaria impiden inscribir la representación gráfica.

Decisión: Estimación parcial. La DG recuerda que puede describirse el resto tras una expropiación no inscrita (art. 47 RH), abriendo folio nuevo para la parte no expropiada. La calificación está suficientemente motivada respecto del dominio público, identificado en el plano y acreditado con las actas, dado el deber del registrador de evitar invasiones del demanio incluso no inscrito (arts. 6, 30 y 36 Ley 33/2003 y 132 CE), aunque lo procedente habría sido requerir a ADIF las coordenadas para permitir «recortar» la representación. En cambio, las zonas de protección y límite de edificación de la Ley 38/2015 son limitaciones de la propiedad privada que gravan la finca y no obstan a la inscripción de su representación gráfica.

Clave práctica: La oposición documentada de la Administración puede bloquear la georreferenciación; conviene excluir de la representación el demanio, sin que las servidumbres legales sean obstáculo.

R. 25-6-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Rectificación de superficie del art. 199 LH con indicio de controversia en el lindero

Desestimado Resolución de 25 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros BOE 19/10/2026 (tardó 116 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Rectificación de superficie y georreferenciación por el artículo 199 LH con alegaciones de colindantes. La DG confirma la negativa al existir indicio de controversia sobre el lindero, que no puede resolverse en ese expediente sin acuerdo o resolución judicial.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: La titular registral de una finca rústica de Oliva de la Frontera solicitó, mediante instancia con firma legitimada, la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificar su descripción e inscribir su georreferenciación catastral, integrada por siete parcelas. Durante el expediente, dos colindantes alegaron ser dueñas de una de esas parcelas, aportando un informe técnico, y la registradora suspendió la inscripción por oposición fundada y posible invasión de finca ajena.

Cuestión: Si la oposición de colindantes, apoyada en un informe técnico privado, basta para rechazar la georreferenciación pese a la titularidad catastral y al pago del IBI por la promotora.

Decisión: La DG desestima el recurso. Recuerda que, cuando hay dudas fundadas de invasión, lo procedente es denegar y no suspender, aunque ello no impide resolver. Reitera que la mera oposición no determina por sí sola la negativa y que el juicio de identidad debe ser motivado y objetivo. Aquí las alegantes son titulares registrales colindantes y ambas fincas tienen descripciones solo literarias, sin georreferenciación ni referencia catastral inscritas, por lo que existe un indicio de controversia sobre el lindero oeste que no corresponde resolver al registrador ni a la DG. La titularidad catastral y el pago del IBI son meros indicios de posesión, no de propiedad; los muros o vallados no prueban el lindero sin consentimiento de los colindantes, y la posible invasión del dominio público por la georreferenciación alternativa es ajena a este expediente.

Clave práctica: Si colindantes registrales discuten el trazado del lindero entre fincas solo descritas literariamente, el expediente del artículo 199 no sirve; habrá que acudir a la conciliación del artículo 103 bis LH o al juicio declarativo.

R. 24-6-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Georreferenciación de porción discontinua con oposición municipal por camino público

Estimado Resolución de 24 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Jijona BOE 19/10/2026 (tardó 117 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Georreferenciación de una porción discontinua de finca en expediente del artículo 199 LH, con oposición municipal por invasión de un camino público. La DG revoca: la alegación no acredita la titularidad municipal y es incoherente con el Registro y el deslinde de la vía pecuaria.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: La titular registral de una finca discontinua solicita, por instancia, inscribir la georreferenciación alternativa de uno de sus componentes conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Durante el expediente, el Ayuntamiento se opone alegando que la nueva delimitación invade un camino público municipal deslindado, cuyo deslinde había sido confirmado judicialmente. El registrador deniega la inscripción reproduciendo esa oposición.

Cuestión: Si la mera oposición de la Administración municipal, alegando invasión de dominio público, basta para denegar la georreferenciación cuando el Registro publica un deslinde inscrito con otra Administración.

Decisión: La Dirección General estima el recurso y revoca la nota. Admite georreferenciar un componente de una finca discontinua al no haber reordenación de terrenos. Recuerda que la oposición de quien no acredita ser titular registral no determina necesariamente la denegación y que el juicio de identidad debe ser motivado y basado en criterios objetivos, comparando la alegación con el contenido del Registro. Aquí el lindero oeste coincide con un deslinde de vía pecuaria acordado entre la propietaria y la Generalitat, inscrito y protegido por la legitimación registral, que solo puede alterarse con consentimiento de los titulares o resolución judicial. El camino municipal no consta deslindado ni inventariado y su trazado invade la vía pecuaria, de modo que no se acredita la titularidad municipal. La protección registral del dominio público opera respecto del dominio público cuyo trazado es indubitado. El Ayuntamiento sí era colindante por el sur y debía ser notificado, pero deberá acudir a los procedimientos administrativos adecuados.

Clave práctica: El registrador no puede limitarse a transcribir la oposición de una Administración: debe contrastarla con los asientos, y un deslinde inscrito prevalece frente a alegaciones no acreditadas.

R. 19-6-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Otro titular con la misma parcela catastral en el expediente del art. 199 LH

Estimado Resolución de 19 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo BOE 22/10/2026 (tardó 125 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Expediente del art. 199 LH con alegaciones de un titular que invoca la misma parcela catastral. La DG revoca: no hay doble inmatriculación ni colindancia registral que impida la georreferenciación, sin perjuicio de las acciones judiciales del alegante.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Tras vender una finca en Ciudad Rodrigo, la sociedad vendedora promovió un expediente del artículo 199 LH para coordinarla con una parcela catastral. Una resolución de 19 de septiembre de 2025 ordenó reabrirlo. El registrador, tratando el caso como posible doble inmatriculación, requirió documentación a los titulares de esta finca y de otra próxima. Como la heredera de esta última afirmó haber demandado judicialmente, comunicó que se inhibía en favor del procedimiento judicial y después negó que cupiera un segundo recurso.

Cuestión: Si es recurrible esa «inhibición», si se cumplió el mandato de la resolución anterior y si la pendencia alegada de un pleito impide tramitar y resolver el expediente del artículo 199.

Decisión: Se estima el recurso. Cabe nuevo recurso ante una nueva calificación negativa, y la inhibición, aunque carezca de forma de nota (art. 19 bis LH), es recurrible porque impide el expediente. El registrador incumplió lo ordenado: no citó a los colindantes catastrales y siguió aplicando la lógica del artículo 209. En el fondo, la referencia catastral es correspondiente según el artículo 45 de la Ley del Catastro: la licencia de parcelación ubica la finca con claridad, la diferencia de cabida es inferior al 10 % y la titularidad catastral, meramente indiciaria, no es dato descriptivo. La otra finca se sitúa en un sector distinto, por lo que no hay doble inmatriculación ni colindancia registral, y el inicio del procedimiento judicial ni siquiera se acreditó. Debe tramitarse el expediente y, si la calificación final es negativa, motivarse.

Clave práctica: El registrador no puede inhibirse sin calificar; las dudas de identidad deben basarse en datos objetivos y no en conjeturas o en la titularidad catastral.

R. 18-6-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Agrupación de fincas ajustada a Catastro y duda por desplazamiento cartográfico

Estimado Resolución de 18 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Cunit BOE 21/10/2026 (tardó 125 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Agrupación de fincas con ajuste de superficies a Catastro en la que el registrador duda de la correspondencia por un supuesto desplazamiento de la cartografía. La DG revoca: la duda no está técnicamente justificada y el registrador no puede revisar de oficio la cartografía catastral.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de la Propiedad de Cunit una escritura de agrupación de dos fincas cuyas cabidas se ajustaban a las certificaciones catastrales incorporadas, con diferencias mínimas (en la finca 4.560, de 498 a 500 m²). El registrador suspendió la inscripción respecto de esa finca porque, al contrastar la cartografía catastral con la ortofoto y el visor del Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, parecía quedar fuera una porción triangular, y exigió rectificar el Catastro o aportar una representación gráfica alternativa. El notario recurrió, señalando además que no se le notificó la calificación.

Cuestión: Si esa apreciación visual basta para fundar dudas de correspondencia entre la finca y su representación gráfica catastral.

Decisión: La DG estima el recurso. Recuerda que la calificación negativa debe notificarse obligatoriamente al notario autorizante (art. 322 LH). En una agrupación la representación gráfica es preceptiva (art. 9 LH) y puede basarse en las certificaciones catastrales de las parcelas. Las dudas de identidad deben estar motivadas en criterios objetivos (solapes con otras bases inscritas o con el dominio público, invasión de colindantes o negocios encubiertos), no ser arbitrarias. Aquí la diferencia es del 0,4 %, rige la presunción de exactitud catastral y la porción excluida está atribuida por Catastro a una parcela colindante, cuyo titular debería intervenir. El registrador tampoco justifica técnicamente un desplazamiento de la cartografía, que es la base gráfica de las fincas (art. 10 LH) y que no le corresponde revisar de oficio.

Clave práctica: Una superposición visual sobre ortofoto no basta para rechazar una base gráfica catastral; las dudas deben razonarse de forma objetiva y concreta.

R. 11-6-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Oposición de colindante a georreferenciación alternativa: fundamento exigible

Estimado Resolución de 11 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de O Barco-A Pobra de Trives BOE 22/10/2026 (tardó 133 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Expediente del art. 199 LH con oposición de colindante sobre la georreferenciación alternativa de una finca. La DG revoca la suspensión, pues la oposición no es clara ni fundada; el registrador pudo requerir al colindante que aportara la representación gráfica de su finca.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: por escritura se rectifica la cabida de una finca, que pasa de 798 a 751,22 metros cuadrados, aportando representación gráfica alternativa, y se declara una obra nueva en propiedad horizontal. En el procedimiento del artículo 199.2 LH se oponen dos colindantes: unos alegan ser dueños de un muro de 12 centímetros y temen una usurpación; una cooperativa afirma que la representación invade su parcela catastral, cercada con muro. La registradora suspendió la inscripción reproduciendo las alegaciones y exigiendo una nueva representación gráfica.

Cuestión: si la oposición no documentada de colindantes justifica, sin mayor motivación, la suspensión de la inscripción de la georreferenciación alternativa.

Decisión: se estima el recurso. El registrador decide motivadamente según su prudente criterio, y la mera oposición no determina por sí la denegación; su juicio de identidad debe fundarse en criterios objetivos, sin bastar remisiones genéricas. Ningún opositor aportó principio de prueba. Un muro o vallado no delimita jurídicamente salvo consentimiento de los colindantes; en el primer lindero la representación respeta la cartografía catastral. Invadir geometrías catastrales no basta, pues es propio de toda georreferenciación alternativa. El acta de presencia no se valora por el artículo 326 LH, y el cambio de criterio en el informe no equivale a rectificación conforme al artículo 327. La nota carece de motivación, al limitarse a reproducir las alegaciones y citar los artículos 9, 10 y 199.

Clave práctica: ante oposiciones poco claras, el registrador puede requerir al colindante que aporte su representación georreferenciada y trasladarla al promotor.

R. 9-6-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Georreferenciación catastral y obra nueva con oposición de colindante cotitular

Desestimado Resolución de 9 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Almería n.º 3 BOE 13/10/2026 (tardó 126 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE « Portada ›

Se deniega una georreferenciación catastral y obra nueva por oposición de una colindante cotitular. La DG confirma: la alegación acredita el carácter litigioso de la controversia sobre la identidad de la finca.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El titular de una finca otorgó escritura de declaración de obra nueva por antigüedad, manifestando que la finca coincidía con una parcela catastral de mayor superficie que la registral. La registradora de Almería n.º 3 tramitó el expediente del artículo 199 LH para inscribir la georreferenciación como paso previo; una colindante se opuso alegando invasión de su finca y la pendencia de un juicio sobre titularidad y linderos, y la registradora denegó la inscripción de la georreferenciación y de la obra nueva.

Cuestión: Si la oposición de una colindante, unida a un pleito ya iniciado, justifica denegar la inscripción de la georreferenciación catastral, cuando el promotor sostiene que la demanda no afecta a los linderos de su finca.

Decisión: La DG desestima el recurso. Recuerda su doctrina: el registrador debe calificar motivadamente, con criterios objetivos, si existen dudas sobre la identidad de la finca; la mera oposición no convierte el expediente en contencioso ni obliga a denegar, pero exige analizar el contenido y la verosimilitud de la alegación. La intervención de los colindantes busca evitar su indefensión y que accedan al Registro situaciones litigiosas. Aquí la colindante acreditó la demanda reivindicatoria y la apertura del juicio verbal, en el que se pide restituir el terreno supuestamente invadido y demoler lo construido; existe, por tanto, una controversia real que un expediente de jurisdicción voluntaria no puede resolver.

Clave práctica: Si el colindante acredita un litigio pendiente sobre la porción afectada, la georreferenciación (y la obra nueva que depende de ella) no se inscribirá hasta que se resuelva judicialmente la controversia.

R. 5-6-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Dudas de identidad de la finca para tramitar el expediente del art. 199 LH

Desestimado Resolución de 5 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Coín BOE 14/10/2026 (tardó 131 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

El registrador se negó a tramitar el expediente del artículo 199 LH por dudas sobre la identidad de la finca. La DG desestima el recurso, aunque deja al recurrente instar un nuevo expediente con la georreferenciación catastral.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Agroinversión Los Tarantos, SL, titular de la finca registral 20.481 de Coín (20 áreas según el Registro), presentó una instancia privada para iniciar el expediente del artículo 199 LH. Pretendía inscribir una georreferenciación alternativa y una descripción actualizada (3.819 m²) que identificaba la finca con la parcela catastral 29042A020000550000XK. El registrador denegó la tramitación por dudas de identidad. La parcela consta catastralmente a favor de terceros, que la incluyeron en una compraventa de 2023 sobre la registral 19.908. Además, la misma sociedad había solicitado antes la inscripción de una base gráfica en una ubicación totalmente distinta.

Cuestión: Si el registrador podía denegar el inicio del expediente del artículo 199 LH por dudas sobre la identidad y localización de la finca registral.

Decisión: La DG desestima el recurso y confirma la calificación. Recuerda que solo procede denegar el inicio cuando la improcedencia es palmaria y evidente, o cuando la georreferenciación altera la realidad física de la finca amparada por el folio registral. Si no es así, debe tramitarse el expediente. Aquí aprecia dudas fundadas. La recurrente consintió una escritura de subsanación de 2012 que cambió la referencia catastral a la parcela 83 del polígono 20. El lindero norte registral (fincas de particulares) no coincide con el catastral (parcela de titularidad pública). La diferencia de superficie (3.819 m² frente a 2.000 m²) supera el 10% del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Estas dudas afectan a los colindantes que habría que notificar y no podrían resolverse durante el expediente (Resolución de 25 de abril de 2024). También cita los artículos 9, 10 y 199 LH.

Clave práctica: Las dudas del registrador pueden impedir el inicio del expediente si, por su entidad, no cabe resolverlas durante la tramitación. Aquí la DG deja abierta una nueva solicitud con la georreferenciación catastral de la referencia que la recurrente consintió en la escritura de subsanación.

R. 5-6-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Representación gráfica alternativa con oposición: conciliación, arbitraje o deslinde

Desestimado Resolución de 5 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos-Aliaga BOE 14/10/2026 (tardó 131 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega una representación gráfica alternativa por la oposición de colindantes en el procedimiento del artículo 199.2 LH. La DG confirma y apunta a la conciliación, la vía arbitral o el deslinde.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: La cotitular de una finca solicitó por instancia la inscripción de una representación gráfica georreferenciada alternativa, con reducción de cabida de 4.070 a 3.629,62 metros cuadrados, reconociendo que la finca y otra registral colindante se integraban en una misma parcela catastral. En el expediente del artículo 199.2 LH se opusieron los titulares registrales de tres fincas colindantes, alegando que esa parcela catastral comprende por completo sus fincas. El registrador denegó por dudas de invasión de fincas inscritas y existencia de contienda.

Cuestión: Si las dudas de identidad apoyadas en la oposición de colindantes registrales, sin informe técnico, están suficientemente fundadas.

Decisión: Se desestima. La DG recuerda que el juicio de identidad debe ser motivado, que no basta la mera oposición no documentada y que conviene un principio de prueba, aunque su falta no impide valorar la oposición con los medios técnicos del registrador. La titularidad catastral no puede fundar el juicio negativo, pues la titularidad jurídica es la registral (arts. 2.2 y 3.3 TRLCI y 32 y 38 LH). Sí pueden hacerlo los linderos registrales: el lindero norte fijo y el este, junto con el certificado municipal, muestran que la georreferenciación no se refiere a la misma porción de territorio. Existiendo controversia entre titulares registrales colindantes, aunque carezcan de base gráfica inscrita, el recurso solo puede constatarla, no resolverla.

Clave práctica: Denegada la georreferenciación, quedan el deslinde del artículo 200 LH, el consentimiento de los colindantes, la conciliación del artículo 103 bis, el arbitraje o el proceso judicial (art. 198 LH).

R. 26-5-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Georreferenciación alternativa y obra nueva con alegación infundada de colindante

Estimado Resolución de 26 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona BOE 9/10/2026 (tardó 136 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega una georreferenciación alternativa y obra nueva por alegaciones de un colindante. La DG estima el recurso y revoca la nota por falta de fundamentación y por no ser la alegación consistente para hacer contencioso el expediente.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El titular de dos fincas de Granadilla de Abona, que se correspondían con una sola parcela catastral, pidió que se tramitara el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir una georreferenciación alternativa con aumento de superficie y declarar obras nuevas. La colindante por el este se opuso y aportó ortofotos históricas para sostener que los patios traseros habían crecido a costa de su finca. Sin razonarlo, el registrador denegó la georreferenciación de la finca 20.124 y, por consiguiente, la obra nueva.

Cuestión: Si la oposición de un colindante, sin soporte técnico y sin que el registrador la analice, basta para denegar la georreferenciación.

Decisión: La DG estima el recurso y revoca la nota. Señala que nada impide inscribir la finca 20.154, no afectada por la alegación. Censura que la motivación aparezca en el informe y no en la nota, lo que causa indefensión. Recuerda que la mera oposición no convierte el expediente en contencioso: el registrador debe valorar su verosimilitud y emitir un juicio de identidad motivado, basado en criterios objetivos, explicando cómo afectaría la inscripción al colindante. Aquí no se hizo, lo que basta para estimar. Además, la cartografía catastral desde 1956 muestra un lindero invariable, marcado por un talud, y la colindante no aportó informe técnico. La DG rechaza en cambio el argumento del recurrente de que la conformidad de la colindante en el expediente catastral de 2024 la vincula en el procedimiento registral.

Clave práctica: Para denegar una georreferenciación por oposición de un colindante, la nota debe analizarla y fundar en datos objetivos la duda sobre la identidad de la finca; una oposición sin respaldo técnico no basta.

R. 21-5-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Representación gráfica catastral con oposición difusa e infundada de un colindante

Estimado Resolución de 21 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Chiva n.º 2 BOE 9/10/2026 (tardó 141 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega la representación gráfica catastral por la oposición de un colindante. La DG estima el recurso: una oposición difusa, imprecisa e insuficientemente fundada, sin georreferenciar la invasión alegada, no justifica la denegación.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: La titular de una finca rústica de Chiva solicitó por instancia inscribir su georreferenciación alternativa, conservando la cabida inscrita de 4.155 metros cuadrados frente a los 4.250 catastrales. Acreditada la correspondencia con la parcela catastral y tramitado el expediente del artículo 199.2 LH, un colindante no inmatriculado se opuso alegando que el lindero tradicional es un ribazo de piedra y un camino, conforme al catastro histórico. El registrador denegó la inscripción por considerar fundada la oposición, invocando además la presunción de veracidad catastral y un gran aumento de superficie.

Cuestión: Si una oposición así planteada permite denegar la georreferenciación por existir controversia entre colindantes.

Decisión: La DG estima el recurso. Recuerda que el registrador y la DG no pueden resolver conflictos entre colindantes, pero que el conflicto debe acreditarse por quien reclama la franja, con un principio de prueba, preferiblemente pericial. El registrador puede requerir al colindante la georreferenciación que invoca, y esta debe trasladarse al promotor para evitar indefensión. Aquí no constaba informe técnico ni coordenadas, la base gráfica parece seguir el propio ribazo y las fotografías del alegante contradicen su versión. Lo actuado en un expediente catastral no vincula al Registro, y la base gráfica no aumenta la cabida inscrita. El juicio de identidad debe ser motivado y objetivo, y no puede apoyarse en una oposición difusa e imprecisa.

Clave práctica: Ante alegaciones sin georreferenciación concreta, conviene requerir al colindante su justificación gráfica y dar traslado al promotor antes de denegar.

R. 20-5-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Georreferenciación alternativa con alegaciones de cinco colindantes: controversia

Desestimado Resolución de 20 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Santa Fe n.º 1 BOE 9/10/2026 (tardó 142 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega una georreferenciación alternativa por alegaciones de cinco colindantes. La DG confirma: hay indicios de controversia sobre el lindero y ni registrador ni DG pueden decidir cuál es la georreferenciación correcta.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El titular de una finca de Santa Fe, procedente de reparcelación, solicitó por instancia inscribir una georreferenciación alternativa con aumento de cabida inferior al 10%. En el expediente del artículo 199 LH cinco colindantes alegaron solapes con sus fincas y la ocupación de una red de saneamiento pública con arquetas; uno aportó informe topográfico. La registradora suspendió la inscripción por dudas fundadas de invasión, y la calificación sustitutoria la confirmó.

Cuestión: Si las alegaciones de los colindantes justifican rechazar la georreferenciación cuando altera el lindero de fondo que el Registro describe como acequia o brazal.

Decisión: La DG desestima el recurso. Advierte que la motivación debe figurar en la nota y no en el informe, que debió analizarse cada lindero por separado y que, ante dudas de invasión del dominio público, procede denegar y no suspender. La alegación del colindante oeste no basta, porque su parcela catastral parece inexacta, y los demás linderos no plantean problemas. Pero en el lindero de fondo la base gráfica hace desaparecer la acequia o brazal, que puede ser dominio público, y la sustituye por parcelas catastrales, coincidiendo con lo alegado sobre la red de saneamiento. Ello altera la realidad física amparada por el folio, lo que excede del artículo 199 LH y de la doctrina del exceso de cabida. Acreditado un indicio de controversia, ni el registrador ni la DG pueden decidir la georreferenciación correcta.

Clave práctica: Si la nueva base gráfica suprime un lindero registral que puede ser dominio público, como una acequia, la vía del artículo 199 LH queda cerrada y habrá que acudir al deslinde o a la vía judicial.

R. 20-5-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Segregación y cesión para viales con oposición de colindante sin razones concretas

Estimado Resolución de 20 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros BOE 9/10/2026 (tardó 142 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se suspende la inscripción de una segregación y cesión para viales por oposición de un colindante en el expediente del artículo 199 LH. La DG revoca la calificación: el registrador no concreta las razones de su duda y la alegación es insuficiente.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó una escritura de segregación de 162 metros cuadrados de una finca de Cee para su cesión gratuita al Ayuntamiento con destino a viales, aportando la georreferenciación de las fincas resultantes. En el expediente del artículo 199 LH un titular catastral colindante se opuso alegando que se invadían sus linderos, delimitados por muros de piedra, y aportó un informe de validación gráfica. El registrador accidental suspendió la inscripción por considerar que la delimitación no era pacífica.

Cuestión: Si la oposición de un colindante meramente catastral basta para rechazar la georreferenciación de una segregación cuando la finca matriz se inmatriculó coordinada con Catastro.

Decisión: La DG estima el recurso. Recuerda que, fuera de la invasión de dominio público o de una georreferenciación inscrita, la mera oposición no impone la denegación, y que el registrador debe valorar las alegaciones y motivar su juicio de identidad con criterios objetivos (artículos 199 y 19 bis LH). Los muros o vallados solo delimitan jurídicamente si constan colocados con consentimiento de los colindantes. Aquí la base gráfica propuesta ajusta la finca a la cabida inscrita y hasta atribuye una franja adicional a la parcela del opositor, que no puede alegar perjuicio. Además, la legitimación registral del artículo 38 LH favorece al titular inscrito. La nota carecía de motivación, pues no concretaba por qué dudaba de la identidad.

Clave práctica: Una nota que se limita a acoger la oposición de un colindante, sin explicar cómo le afecta la georreferenciación, será revocada; conviene contrastar siempre la base gráfica propuesta con la parcela del alegante.

R. 20-5-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Representación gráfica de finca de reordenación con oposición del Ayuntamiento

Desestimado Resolución de 20 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Mataró n.º 4 BOE 9/10/2026 (tardó 142 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega la inscripción de una representación gráfica de una finca procedente de una reordenación, por la oposición del Ayuntamiento. La DG confirma: la regularización de superficie debe hacerse mediante las operaciones jurídicas urbanísticas correspondientes una vez vigente la modificación del plan.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó una escritura de rectificación de cabida de una finca de Sant Andreu de Llavaneres, que pasaba de 1.526 a 2.199,64 metros cuadrados conforme a una georreferenciación alternativa. Tramitado el expediente del artículo 199.2 LH, el Ayuntamiento alegó que la finca es la resultante n.º 1 de un proyecto de compensación de 2004, que el exceso incluía suelo no urbanizable protegido y que la regularización dependía de una modificación del planeamiento aún en trámite. El registrador denegó la inscripción.

Cuestión: Si cabe inscribir la georreferenciación y rectificar la descripción de una finca procedente de un expediente administrativo de reordenación de la propiedad (reparcelación) mediante el procedimiento del artículo 199 LH.

Decisión: La DG afirma primero su competencia, al no fundarse ni la nota ni el recurso en Derecho catalán, y desestima el recurso. El artículo 201.1.e) LH, aplicable también al artículo 199, impide rectificar por esta vía fincas resultantes de reorganización administrativa: hace falta modificar el título original o tramitar el procedimiento administrativo. La reparcelación se inscribió bajo el Real Decreto 1093/1997 con planos archivados, y la nueva base gráfica altera superficie y geometría. Incorporar suelo no urbanizable colindante supone cambiar la delimitación aprobada por la Administración. Mencionar en el informe los planos archivados es un desarrollo del defecto, no uno nuevo, y el registrador no queda vinculado por calificaciones favorables previas sobre otras fincas.

Clave práctica: Cuando una finca de resultado de reparcelación cuenta con planos archivados y la nueva georreferenciación se aparta de ellos, la solución pasa por modificar el proyecto reparcelatorio o una operación complementaria, no por el artículo 199 LH.

R. 20-5-2026 · GEORREFERENCIACIÓN Y BASES GRÁFICAS

Georreferenciación alternativa coherente con el Registro frente a un colindante

Estimado Resolución de 20 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Felanitx n.º 1 BOE 8/10/2026 (tardó 141 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega una georreferenciación alternativa por la alegación de un colindante en el procedimiento del artículo 199 LH. La DG estima el recurso: la georreferenciación es coherente con el Registro y la alegación no acredita la conexión de la parcela con la finca del colindante, por lo que no hace litigioso el expediente.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: el titular registral de una finca de Felanitx otorga acta para inscribir una georreferenciación alternativa, con disminución de cabida inferior al 10 %, comprensiva de tres parcelas catastrales cuyas referencias ya figuraban inscritas en el historial de la finca. En el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria una colindante se opone, alegando que la parcela 434 coincide con su finca registral y que figura catastrada a su nombre. El registrador deniega la inscripción por apreciar un solape y dudas sobre la posible invasión.

Cuestión: si la mera oposición de la colindante, sin respaldo registral ni técnico, justifica denegar la georreferenciación.

Decisión: la Dirección General estima el recurso y revoca la nota. Según el artículo 199, la oposición no determina por sí sola la denegación; el registrador debe examinar el contenido y verosimilitud de la alegación y emitir un juicio de identidad motivado y basado en criterios objetivos. Aquí la georreferenciación es coherente con el Registro, que asigna la parcela 434 a la finca del promotor. La finca de la colindante está en otro distrito, carece de referencia catastral inscrita y su cabida difiere más del 10 % de la parcela. La titularidad catastral procede de una subsanación de discrepancias de 2025, que no vincula al Registro, y conforme al artículo 3.3 de la Ley del Catastro prevalecen los pronunciamientos registrales. Admitir la oposición supondría además segregar de hecho una finca indivisible.

Clave práctica: el registrador no puede denegar una georreferenciación solo porque exista oposición; debe contrastarla con el historial registral y exigir un mínimo soporte técnico a quien alega.

Principio de prioridad y asiento de presentación 17

2 estimados · 15 desestimados

R. 15-7-2026 · PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Escrito privado para rectificar una segregación y descripción gráfica ya inscritas

Desestimado Resolución de 15 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Ayamonte BOE 31/10/2026 (tardó 108 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega el asiento de presentación de un escrito privado que pide rectificar una segregación y descripción gráfica ya inscritas: no es título inscribible y la rectificación exige consentimiento de los interesados o resolución judicial.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El titular de una finca presentó instancia privada pidiendo anular la inscripción de la finca colindante, coordinada con el Catastro, por entender errónea su geometría y superficie respecto de la segregación de 2003, y que se inscribiera la suya según un levantamiento topográfico. Alegaba que el Catastro había rehusado rectificar ese lindero sin consentimiento del colindante. El registrador denegó el asiento de presentación por tratarse de documento privado no inscribible y por exigir la anulación de una inscripción resolución judicial firme o consentimiento de todos los titulares.

Cuestión: Si procede extender asiento de presentación de una instancia privada que pretende dejar sin efecto una inscripción de segregación y georreferenciación ya practicada.

Decisión: La DG desestima el recurso, tramitado por la vía exprés del artículo 246.3 LH introducida por la Ley 11/2023, que solo permite denegar la presentación con causa motivada cuando el documento no es título inscribible, es incompleto o se refiere a finca de otro distrito (también artículo 420 RH). Confirma el primer motivo: aunque la rectificación de errores puede iniciarse a veces por instancia o de oficio, no cabe impugnar una georreferenciación inscrita tras cerrarse el expediente, y el conflicto entre colindantes corresponde a los tribunales, rigiendo la titulación auténtica del artículo 3 LH. Respecto del segundo, un error de concepto exige, según el artículo 217 LH, acuerdo unánime de interesados y registrador o resolución judicial; mientras tanto, los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales.

Clave práctica: Contra una georreferenciación ya inscrita no sirve una instancia privada: hay que lograr el acuerdo de todos los interesados o acudir a la vía judicial.

R. 13-7-2026 · PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Personación de terceros por instancia en la inscripción de una reversión de donación

Desestimado Resolución de 13 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Madrid n.º 1 BOE 31/10/2026 (tardó 110 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE « Portada ›

Se rechaza el asiento de presentación de una instancia privada en la que terceros piden personarse como interesados en la inscripción de una reversión de donación: el procedimiento registral no se rige por la Ley 39/2015 y la defensa de sus derechos debe ejercerse en juicio declarativo con anotación de demanda.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: varios herederos presentaron en el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 1 una instancia pidiendo personarse como interesados en el procedimiento de inscripción de una escritura de reversión de donación, otorgada solo por la donante sobreviviente tras fallecer sin descendencia la hija donataria, y obtener copia de la documentación para formular alegaciones. La registradora rechazó lo solicitado y no practicó asiento de presentación, porque la legislación hipotecaria no prevé dar traslado de los documentos ni abrir trámite de alegaciones a personas distintas del presentante.

Cuestión: si el artículo 53.1.e) de la Ley 39/2015, que reconoce a los interesados el derecho a alegar y aportar documentos, se aplica a la calificación registral, y si esa instancia debe acceder al Libro Diario.

Decisión: la DG desestima el recurso, tramitado por la vía exprés del artículo 246.3 LH. Siguiendo la STS de 3 de enero de 2011, la normativa administrativa común no se aplica supletoriamente al procedimiento registral salvo remisión expresa o principios generales; no cabe abrir traslados ni alegaciones no previstos, pues ello convertiría el Registro en un procedimiento contencioso. El artículo 6 LH define quiénes son interesados; el registrador califica solo por los documentos presentados y los asientos, sin dar audiencia a terceros fuera de expedientes especiales (artículos 199, 201 o 209 LH). La instancia no es título inscribible. El tercero puede pedir publicidad acreditando interés legítimo, o acudir al juicio declarativo y a la anotación preventiva de demanda (artículo 42.1.º LH).

Clave práctica: quien quiera frenar una inscripción ajena debe acudir a los tribunales y anotar la demanda; personarse en el Registro no sirve.

R. 3-7-2026 · PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Solicitud de datos de una parcela catastral sin identificar finca ni titular

Desestimado Resolución de 3 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Castrojeriz-Villadiego BOE 23/10/2026 (tardó 112 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Nueva solicitud de datos registrales de una parcela catastral sin identificar finca ni titular. La DG confirma la denegación del asiento de presentación por imposibilidad de localizar el inmueble.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Un particular remitió al Registro de la Propiedad de Castrojeriz-Villadiego un escrito (entrada 1.094) pidiendo información sobre una parcela catastral (parcela 44 del polígono 35 de Valles de Palenzuela) y sobre de qué otro modo podría estar inscrita la finca. La registradora denegó el asiento de presentación conforme al artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, por no ser un título inscribible y no poder identificarse la parcela con ninguna finca registral, añadiendo que un tercero no puede instar la inmatriculación. El interesado recurrió alegando que necesitaba los datos para ejercitar un retracto de colindantes.

Cuestión: Si procede extender asiento de presentación de una solicitud de información sobre una parcela no identificada registralmente.

Decisión: La DG desestima el recurso. Explica el recurso «exprés» del artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 11/2023, con plazos muy breves y resolución exclusiva de la DG, y recuerda que la negativa a presentar es una nota de calificación que debe estar motivada. En el fondo, la petición de información carece de contenido inscribible: es materia de publicidad registral, y el artículo 420 del Reglamento Hipotecario excluye del Diario los documentos que no puedan provocar operación registral. Además, para apreciar el interés legítimo es indispensable concretar el bien; el artículo 222 bis.5 exige identificar la finca por su titular, por sus datos registrales o por la referencia catastral cuando conste en el Registro. Con solo el número de parcela y su superficie no es posible localizar la finca, quizá por no estar inmatriculada.

Clave práctica: Las solicitudes de publicidad no causan asiento de presentación. Para obtener información conviene aportar el titular registral o los datos de tomo, libro y folio, pues la referencia catastral solo sirve si consta inscrita.

R. 3-7-2026 · PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Información registral sobre parcela catastral no identificada

Desestimado Resolución de 3 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Castrojeriz-Villadiego BOE 23/10/2026 (tardó 112 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Escrito que solicita información registral sobre una parcela catastral no identificada. La DG confirma la denegación del asiento de presentación, al no contener dato alguno que permita identificar finca o titular.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Un particular remitió al Registro de la Propiedad de Castrojeriz-Villadiego un escrito (entrada 1.095) pidiendo información sobre una parcela catastral (parcela 83 del polígono 31 de Valles de Palenzuela) y sobre de qué otro modo podría estar inscrita la finca. La registradora denegó el asiento de presentación conforme al artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, por no ser un título inscribible y no poder identificarse la parcela con ninguna finca registral, añadiendo que un tercero no puede instar la inmatriculación. El interesado recurrió alegando que necesitaba los datos para ejercitar un retracto de colindantes.

Cuestión: Si procede extender asiento de presentación de una solicitud de información sobre una parcela no identificada registralmente.

Decisión: La DG desestima el recurso. Explica el recurso «exprés» del artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 11/2023, con plazos muy breves y resolución exclusiva de la DG, y recuerda que la negativa a presentar es una nota de calificación que debe estar motivada. En el fondo, la petición de información carece de contenido inscribible: es materia de publicidad registral, y el artículo 420 del Reglamento Hipotecario excluye del Diario los documentos que no puedan provocar operación registral. Además, para apreciar el interés legítimo es indispensable concretar el bien; el artículo 222 bis.5 exige identificar la finca por su titular, por sus datos registrales o por la referencia catastral cuando conste en el Registro. Con solo el número de parcela y su superficie no es posible localizar la finca, quizá por no estar inmatriculada.

Clave práctica: Las solicitudes de publicidad no causan asiento de presentación. Para obtener información conviene aportar el titular registral o los datos de tomo, libro y folio, pues la referencia catastral solo sirve si consta inscrita.

R. 1-7-2026 · PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Petición al registrador de mediar entre las partes y tomar nota marginal

Desestimado Resolución de 1 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Navalcarnero n.º 2 BOE 22/10/2026 (tardó 113 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Escrito que pide a la registradora mediar entre las partes y tomar nota marginal sobre las fincas. La DG confirma la denegación del asiento: la anotación del inicio de un medio de solución de controversias es medida cautelar que debe acordar el juez.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Una sociedad presentó en el Registro de Navalcarnero n.º 2 un escrito solicitando un expediente de conciliación registral del artículo 103 bis LH frente a las vendedoras de unas parcelas en reparcelación, que habían comunicado la resolución de un contrato privado de compraventa. Pedía además que se extendiera una «anotación mediante nota marginal» en las fincas de origen y en las resultantes. La registradora, sin perjuicio de tramitar la conciliación, denegó el asiento de presentación por no ser título inscribible sino documento privado sin trascendencia registral (arts. 246 LH y 420 RH).

Cuestión: Si la solicitud de conciliación registral sobre una compraventa de inmuebles debe causar asiento de presentación y si cabe publicar su inicio mediante nota marginal.

Decisión: Se desestima el recurso. Tras exponer el régimen del recurso exprés del artículo 246.3 LH, introducido por la Ley 11/2023, y la exigencia de que la negativa sea una nota motivada, la DG afirma que la mera solicitud de conciliación carece por sí sola de contenido inscribible. Solo una vez tramitado el expediente y alcanzada la avenencia, si el acuerdo tiene contenido inscribible, procederá presentar la certificación del acta a petición de los interesados (art. 103 bis.2 LH). La nota marginal pedida no está prevista legalmente, a diferencia de la del deslinde del artículo 200 LH. La publicidad del inicio de un medio de solución de controversias se obtiene mediante anotación preventiva acordada por el tribunal como medida cautelar (arts. 727 y 735 LEC).

Clave práctica: Para proteger registralmente una conciliación en curso hay que pedir al juez la anotación preventiva cautelar; el escrito de solicitud no accede al Diario.

R. 1-7-2026 · PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Convenio regulador que no identifica registralmente la vivienda

Estimado Resolución de 1 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Majadahonda n.º 1 BOE 22/10/2026 (tardó 113 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega el asiento de presentación de una escritura de convenio regulador que no identifica registralmente la vivienda. La DG revoca: debe intentarse localizar la finca con los datos aportados y practicar el asiento, dejando la cuestión para la calificación.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se aportó al Registro de Majadahonda n.º 1 una escritura de 1999 que elevaba a público un convenio regulador, en el que solo se indicaba que la vivienda familiar, situada en una urbanización de Villanueva del Pardillo, quedaba en poder y disposición de los hijos. La registradora denegó el asiento de presentación por no referirse el documento a ninguna finca registral identificada, invocando los artículos 246 LH y 420 RH.

Cuestión: Si puede denegarse el asiento de presentación de un título que no expresa número de finca ni datos registrales, cuando el presentante ofrece aportar esos datos por otros medios.

Decisión: Se estima el recurso. La DG recuerda la importancia del principio de prioridad y el régimen del recurso exprés introducido por la Ley 11/2023 en el artículo 246.3 LH, con plazos muy breves y sin calificación sustitutoria; la negativa a presentar es una auténtica nota de calificación, que debe ser clara y motivada. Aunque el asiento debe expresar la finca a que se refiere el título, en circunstancias especiales los datos de localización pueden obtenerse por otros medios o documentos complementarios, siempre que no haya duda de que el título se refiere a una finca concreta. La recurrente afirmó haber ofrecido los números de finca y la registradora rechazó recibir información adicional; además, por la antigüedad de la escritura, los índices podrían no reflejar bien la titularidad, de modo que quizá sea posible completar el asiento.

Clave práctica: Ante títulos antiguos sin datos registrales, conviene presentar junto a ellos documentación complementaria que identifique la finca; el registrador no debe rechazarla de plano.

R. 30-6-2026 · PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Aportación de documentos complementarios a un recurso ya interpuesto

Desestimado Resolución de 30 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Palafrugell BOE 19/10/2026 (tardó 111 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Negativa a extender asiento de presentación de documentación complementaria a un recurso ya interpuesto. La DG la confirma: no cabe aportar nuevos documentos al recurso; debe presentarse de nuevo el título con ellos para una nueva calificación.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El 17 de junio de 2026 don J. C. P. presentó en el Registro de la Propiedad de Palafrugell un escrito de "ampliación complementaria", con documentación adjunta, para incorporarlo a un recurso gubernativo ya interpuesto contra una calificación de 8 de abril de 2026. El registrador denegó el asiento de presentación el 18 de junio: invocó el artículo 326 de la Ley Hipotecaria (no cabe añadir documentos nuevos a un recurso ya interpuesto) y los artículos 246.3 de la Ley Hipotecaria y 420.3 del Reglamento Hipotecario (el escrito no puede provocar operación registral alguna). Señaló que el recurrente puede pedir calificación sustitutoria o recurrir las otras dos notas de calificación que figuraban entre los documentos, con posible acumulación de recursos.

Cuestión: Si fue correcta la denegación del asiento de presentación de un escrito que pretendía aportar documentación complementaria a un recurso pendiente ante la Dirección General.

Decisión: Desestima el recurso y confirma la nota. Recuerda que el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, tras la Ley 11/2023, establece un recurso "exprés" contra la denegación del asiento de presentación, y que esta solo cabe por causa motivada: documento no inscribible, contenido incompleto o finca de la que el Registro es manifiestamente incompetente. El artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario excluye los documentos que no puedan provocar operación registral. Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso solo versa sobre cuestiones directamente relacionadas con la calificación y no se toman en cuenta documentos no presentados en tiempo y forma. Según doctrina reiterada, el recurso no sirve para subsanar defectos, y la Dirección General no puede calificar documentos presentados extemporáneamente, pues es competencia indelegable del registrador.

Clave práctica: La documentación complementaria no se aporta al recurso: debe volver a presentarse el título principal con los nuevos documentos para obtener una nueva calificación (artículo 108 del Reglamento Hipotecario), que podrá recurrirse de forma independiente.

R. 18-6-2026 · PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Escrito que pretende condicionar el sentido de la calificación del registrador

Desestimado Resolución de 18 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Algeciras n.º 1 BOE 22/10/2026 (tardó 126 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Escrito que pretende que el registrador califique un título en determinado sentido. La DG confirma la denegación del asiento de presentación, pues los escritos que buscan condicionar la calificación no pueden acceder al Diario.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Un copropietario de cinco fincas remitió por burofax al Registro de Algeciras n.º 1 un escrito de oposición formal a un asiento de presentación de una escritura de herencia, alegando defectos como la falta de consolidación del usufructo, imprecisiones arrendaticias, el uso de una diligencia notarial, la falta de autorización judicial por afectar a menores y un error en la edad de la causante, y pidiendo que se denegara la inscripción. El registrador no extendió asiento de presentación por tratarse de un documento privado (arts. 3 LH y 420 RH). El recurrente invocó indefensión, arbitrariedad e incongruencia omisiva.

Cuestión: Si un escrito privado destinado a que el registrador califique en un determinado sentido debe presentarse en el Diario e incorporarse al procedimiento registral.

Decisión: La DG desestima el recurso. El procedimiento registral es especial y tasado, no se rige por el procedimiento administrativo común y solo admite en el Libro Diario documentos que sean títulos públicos (art. 3 LH) y puedan provocar un asiento (art. 2 LH). El registrador no solo puede sino que debe decidir qué documentos acceden, porque no se trata de un proceso en que las partes aporten pruebas para su valoración. Además, la calificación se funda exclusivamente en el título y los asientos, sin medios extrarregistrales, y es autónoma e independiente incluso respecto de su propio criterio anterior. Por tanto, el escrito, carente de trascendencia jurídico-real, ni puede presentarse ni debe ser tenido en cuenta.

Clave práctica: Un titular inscrito no puede condicionar la calificación de un título ajeno mediante escritos de advertencia de defectos, que el registrador debe rechazar sin abrir asiento.

R. 18-6-2026 · PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Escrito que pide calificar conforme a la legalidad y notificar la nota a un tercero

Desestimado Resolución de 18 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Algeciras n.º 1 BOE 22/10/2026 (tardó 126 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Escrito que pide al registrador calificar conforme a la legalidad, denegar una inscripción y notificarle la nota. La DG confirma la denegación del asiento: el registrador ya está sujeto al principio de legalidad y la nota se notifica solo a los legalmente previstos.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El copropietario de unas fincas, representante legal de una menor, presentó en el Registro de Algeciras n.º 1 un escrito privado advirtiendo de supuestos defectos de dos escrituras de herencia ya presentadas (falta de consolidación del usufructo, lesión de la legítima de menores, entre otros), y pidió que se uniera al asiento, que se suspendiera o denegara la inscripción y que se le notificase la calificación. El registrador denegó el asiento de presentación por no ser un título público inscribible (arts. 3 LH y 420 RH).

Cuestión: Si un escrito dirigido a orientar la calificación puede acceder al Libro Diario y si el registrador debe atender las peticiones de calificar con arreglo a la ley y de notificar al autor del escrito.

Decisión: Se desestima el recurso. El procedimiento registral es especial y tasado, ajeno al procedimiento administrativo común; solo acceden al Diario documentos que reúnan el requisito formal de título público (art. 3 LH) y el material de poder causar asiento (art. 2 LH). El registrador debe controlar qué documentos entran, y su calificación se basa solo en el título y en los asientos, siendo independiente. Por ello son inadmisibles los escritos que pretenden condicionar la calificación o advertir defectos. La petición de calificar conforme a la legalidad es improcedente, pues el registrador siempre está sujeto a ese principio (art. 18 LH), y la nota negativa se notifica solo al presentante y al notario, autoridad o funcionario autorizante.

Clave práctica: Los escritos privados de oposición a un título presentado por otro no acceden al Diario ni vinculan al registrador, ni dan derecho a ser notificado de la calificación.

R. 18-6-2026 · PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Escrito que pide denegar o suspender una inscripción solicitada por otro

Desestimado Resolución de 18 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Algeciras n.º 1 BOE 21/10/2026 (tardó 125 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Escrito que pide al registrador denegar o suspender una inscripción solicitada por otro. La DG confirma la denegación del asiento de presentación: no es título de los arts. 3 LH y 420 RH y la calificación es autónoma.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El copropietario y representante de dos menores presentó en el Registro de la Propiedad de Algeciras n.º 1 un extenso escrito de advertencia de defectos de legalidad sobre la escritura de herencia presentada bajo el asiento 2233 del Diario 2026 y sobre una posterior escritura de subsanación y adición. Denunciaba, entre otros extremos, la falta de autorización judicial para actos que afectaban a la legítima de los menores, la omisión de la consolidación del usufructo y contradicciones entre ambas escrituras, y pedía la denegación o suspensión de la inscripción. El registrador denegó el asiento de presentación por tratarse de un documento privado (arts. 3 LH y 420 RH).

Cuestión: Si un escrito que pretende que el registrador califique un título ajeno en un sentido concreto y de forma motivada puede incorporarse al expediente registral.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. El procedimiento registral es especial y tasado, con regulación propia en la legislación hipotecaria. Los documentos solo acceden al Registro a través del Libro Diario y deben ser títulos públicos (art. 3 LH) susceptibles de causar asiento (art. 2 LH); el registrador solo valora los asientos registrales. Toda presentación implica pedir asiento, por lo que no cabe dejar sin efecto la denegación alegando que no se solicitó. El escrito no tiene trascendencia jurídico-real. La calificación se funda exclusivamente en los asientos, sin medios extrarregistrales (art. 18 LH), y es autónoma.

Clave práctica: Por graves que sean los defectos denunciados, los escritos dirigidos a condicionar la calificación no acceden al Diario ni deben tomarse en consideración por el registrador.

R. 18-6-2026 · PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Escrito que solicita calificar un título presentado en un determinado sentido

Desestimado Resolución de 18 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Algeciras n.º 1 BOE 21/10/2026 (tardó 125 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Escrito que solicita al registrador calificar en un determinado sentido un título presentado. La DG confirma la denegación del asiento de presentación, pues los escritos orientados a condicionar la calificación no pueden acceder al Libro Diario.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Un copropietario con participación indivisa inscrita remitió por burofax al Registro de la Propiedad de Algeciras n.º 1 un «escrito de posición formal de titular registral preexistente» relativo a la escritura de herencia presentada bajo el asiento 2233 del Diario 2026. Invocaba la salvaguardia judicial de su derecho y solicitaba que se calificara el título conforme a sus alegaciones, se suspendiera o denegara la inscripción y se uniera el escrito al Diario. El registrador denegó el asiento de presentación por tratarse de un documento privado (arts. 3 LH y 420 RH).

Cuestión: Si el registrador puede rechazar un escrito que pretende orientar la calificación en un sentido determinado o si, como alega el recurrente, toda advertencia relevante sobre la legalidad del título debe incorporarse al expediente para evitar indefensión.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. El procedimiento registral es especial y tasado y no se rige por el procedimiento administrativo común. Solo acceden al Libro Diario los títulos públicos (art. 3 LH) que puedan producir asientos (art. 2 LH). Por ello el registrador no solo puede, sino que debe, calificar qué documentos entran en el procedimiento: no es un proceso judicial en el que las partes aporten pruebas, sino una decisión sobre si procede inscribir a la vista de los títulos inscribibles presentados. El escrito carece de trascendencia jurídico-real, y la calificación del artículo 18 LH se apoya solo en los asientos, sin medios extrarregistrales, y es independiente.

Clave práctica: Ni siquiera el titular registral puede intervenir en la calificación ajena mediante escritos: estos no acceden al Diario ni deben ser considerados por el registrador.

R. 18-6-2026 · PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Escrito que advierte de defectos de legalidad de un asiento vigente

Desestimado Resolución de 18 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Algeciras n.º 1 BOE 21/10/2026 (tardó 125 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Nuevo escrito que pretende advertir al registrador de defectos de legalidad de un asiento vigente. La DG confirma la denegación del asiento de presentación: no es título inscribible y la calificación registral es independiente, sin que ello cause indefensión.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El mismo copropietario y representante de dos hijos menores remitió por burofax al Registro de la Propiedad de Algeciras n.º 1 un nuevo escrito vinculado a la escritura de herencia presentada bajo el asiento 2233 del Diario 2026. Pedía que el documento quedara unido al asiento y al legajo, que se le notificara la calificación y que se protegieran los intereses de los menores. El registrador denegó el asiento de presentación por tratarse de un documento privado no incluido en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 de su Reglamento.

Cuestión: Si procede incorporar al expediente registral, para que influya en la calificación, un escrito de un interesado que advierte de defectos de un título ya presentado, y si su rechazo produce indefensión.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. Recuerda que el procedimiento registral es especial y tasado, regulado por la legislación hipotecaria y no por el procedimiento administrativo común. Solo se accede al Registro mediante el Libro Diario y únicamente con títulos públicos (art. 3 LH) capaces de producir asientos (art. 2 LH); además, el registrador solo puede valorar los asientos registrales. Toda presentación lleva implícita la petición de asiento, de modo que carece de sentido alegar que no se solicitó. El escrito no tiene trascendencia jurídico-real. La calificación, conforme al artículo 18 LH, se basa en los asientos y es independiente, sin medios extrarregistrales.

Clave práctica: No pueden presentarse escritos para condicionar la calificación o advertir de supuestos defectos de legalidad: no acceden al Libro Diario ni deben ser considerados por el registrador.

R. 18-6-2026 · PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Escrito que advierte de posibles defectos de un título ya presentado

Desestimado Resolución de 18 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Algeciras n.º 1 BOE 21/10/2026 (tardó 125 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se pide incorporar al expediente registral un escrito que advierte de posibles defectos de un título ya presentado. La DG confirma la denegación del asiento: la calificación es autónoma y no cabe presentar escritos dirigidos a orientarla o condicionarla.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Un copropietario, que actúa también como representante legal de sus hijos menores, presentó en el Registro de la Propiedad de Algeciras n.º 1 un «escrito de advertencia de defectos de legalidad» relativo a una escritura de herencia ya presentada (asiento 2233 del Diario 2026). En él enumeraba supuestos vicios del título (omisión de legitimarios menores, pago aplazado de la legítima sin garantías, entre otros) y pedía la suspensión o denegación de la inscripción. El registrador denegó el asiento de presentación por tratarse de un documento privado no comprendido en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 de su Reglamento.

Cuestión: Si un escrito de un interesado dirigido a orientar la calificación de un título ya presentado debe incorporarse al expediente registral y ser considerado por el registrador, aunque el recurrente niegue haber pedido asiento de presentación.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. El procedimiento registral es especial y tasado, ajeno al procedimiento administrativo común; los documentos solo acceden al Registro por el Libro Diario y han de cumplir un requisito formal (título público, art. 3 LH) y otro material (aptitud para causar asiento, art. 2 LH). Por eso toda presentación lleva implícita la solicitud de asiento, y es improcedente pedir que se deje sin efecto la denegación. El escrito carece de trascendencia jurídico-real. La calificación se funda solo en los asientos y el título (art. 18 LH), sin medios extrarregistrales, y es independiente.

Clave práctica: Los escritos que pretenden condicionar la calificación o advertir al registrador de posibles defectos no pueden acceder al Libro Diario ni deben ser tenidos en cuenta, por lo que no son una vía útil para oponerse a una inscripción.

R. 16-6-2026 · PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Escrito privado para cancelar una nota marginal sobre edificación en construcción

Desestimado Resolución de 16 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Algeciras n.º 1 BOE 21/10/2026 (tardó 127 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega presentar un escrito privado que pide cancelar una nota marginal sobre una edificación en construcción. La DG confirma: no es título público y, de existir error de concepto, su rectificación exige consentimiento de los interesados y del registrador o resolución judicial.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Un abogado, en representación del titular, presentó en el Registro de la Propiedad de Algeciras n.º 1 un escrito privado solicitando cancelar la nota marginal que publica que una vivienda está «en construcción», alegando que el edificio estaba terminado desde 1977, que se aplicó retroactivamente el Real Decreto 1093/1997 y que existía un error de concepto. El registrador denegó el asiento de presentación por tratarse de un documento privado (arts. 3 LH y 420 RH) y porque la terminación de obra exige acta notarial (art. 47.1 RD 1093/1997).

Cuestión: Si una instancia privada que pide rectificar por error de concepto la nota de obra en construcción puede causar asiento de presentación.

Decisión: La DG desestima el recurso exprés del artículo 246.3 LH. Aunque la nota no es clara, resuelve por economía procesal, pues el recurrente pudo defenderse. Rechaza el argumento de la irretroactividad: los requisitos para inscribir obras nuevas se rigen por la normativa vigente al pretender la inscripción, hoy el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo. En cuanto al error de concepto, los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH) y su rectificación sigue el artículo 40.c) y el título VII; conforme al artículo 217 LH, si el error no resulta claramente del asiento, se necesita el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o una resolución judicial. Al no estar conforme el registrador, la instancia no puede provocar asiento.

Clave práctica: Para cancelar una nota de obra en construcción debe acreditarse la terminación en la forma legal o, si se alega error de concepto, obtener el acuerdo del registrador y de los interesados o una sentencia.

R. 16-6-2026 · PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Alegaciones contra un plan urbanístico presentadas como escrito registral

Desestimado Resolución de 16 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Mérida n.º 1 BOE 21/10/2026 (tardó 127 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega el asiento de presentación de un escrito con alegaciones contra la aprobación de un plan urbanístico. La DG confirma: no es título inscribible ni documento auténtico de los previstos en el art. 3 LH y en el RD 1093/1997 para el acceso de actos urbanísticos.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Una sociedad presentó en el Registro de la Propiedad de Mérida n.º 1 una instancia, con abundante documentación, solicitando anotación preventiva o, subsidiariamente, nota marginal sobre la modificación de un Plan Parcial aprobada inicialmente por el Ayuntamiento y sobre las alegaciones formuladas contra ella. La registradora denegó el asiento de presentación conforme al artículo 420 RH: documento privado sin eficacia registral, incapaz de provocar operación registral y presentado por quien no era titular de algunas de las fincas.

Cuestión: Si procede extender asiento de presentación de una instancia privada que pide dar publicidad registral a un procedimiento urbanístico en tramitación.

Decisión: La DG desestima el recurso exprés del artículo 246.3 LH. Recuerda la importancia del principio de prioridad y que la denegación del asiento de presentación solo cabe, motivadamente, cuando el documento no es título inscribible, es incompleto o se refiere a finca de otro distrito. La anotación preventiva del Real Decreto 1093/1997 (arts. 1.6 y 67 a 69) presupone un recurso contencioso-administrativo y se practica en virtud de mandamiento judicial; la nota marginal pedida tampoco encaja en los supuestos de los artículos 74, 76 y 77, ni en la nota de iniciación del artículo 5, reservada a la Administración o entidad actuante. Conforme al artículo 2 del mismo real decreto, los actos administrativos se inscriben por certificación administrativa, de modo que la instancia no es título inscribible en sentido formal.

Clave práctica: Las alegaciones de particulares en un procedimiento de planeamiento no acceden al Registro mediante instancia privada; para obtener publicidad, el interesado debe impugnar en vía contencioso-administrativa y pedir la anotación por mandamiento judicial.

R. 12-6-2026 · PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Documentación complementaria para subsanar defectos de una escritura ya calificada

Estimado Resolución de 12 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Badajoz n.º 3 BOE 22/10/2026 (tardó 132 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Denegación del asiento de presentación de documentación complementaria para subsanar defectos de una escritura ya calificada. La DG revoca: debe practicarse el asiento y calificarse, pues la subsanación de defectos subsanables puede acceder al Diario.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: una escritura de protocolización de acuerdos de la junta de propietarios de un centro comercial, previamente calificada con defectos subsanables, se presentó de nuevo telemáticamente junto con documentación dirigida a subsanarlos. El registrador de Badajoz n.º 3 denegó el asiento de presentación por no ser susceptible de causar asiento alguno. La recurrente impugnó, en realidad, los defectos de fondo de la primera calificación.

Cuestión: si puede denegarse el asiento de presentación de una escritura ya calificada con defectos subsanables cuando se aporta documentación complementaria para subsanarlos.

Decisión: se estima el recurso, sin resolver el fondo. La DG recuerda el recurso «exprés» del artículo 246.3 LH introducido por la Ley 11/2023, con plazos de tres y cinco días hábiles, y que la negativa a presentar es una nota de calificación que debe estar motivada e indicar correctamente los recursos, lo que aquí no se hizo. Solo cabe denegar el asiento si el documento no es título inscribible, su contenido es incompleto o el Registro es manifiestamente incompetente (artículos 246 LH y 420 RH). Una escritura pública ya presentada y con defectos subsanables sí es apta: procede extender el asiento, calificar y, si persisten los defectos, emitir nota negativa recurrible en plazo ordinario o mediante calificación sustitutoria.

Clave práctica: la subsanación de un título se califica tras presentarlo; la denegación del asiento queda reservada a documentos manifiestamente inhábiles.

R. 11-6-2026 · PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Presentación por correo electrónico y por el Registro General de la Administración

Desestimado Resolución de 11 de junio de 2026 Registro de la Propiedad BOE 22/10/2026 (tardó 133 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Documentación remitida por correo electrónico al Registro y por el Registro General de la Administración del Estado. La DG confirma la denegación del asiento: las vías de presentación son taxativas (art. 252 LH tras la Ley 11/2023) y ninguna de ellas es válida.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: un particular remitió por correo electrónico al Registro de la Propiedad de Oviedo n.º 3 una solicitud para modificar la titularidad de una finca por cambio de apellidos, con certificado del Registro Civil y copia de su DNI. Se le indicó que el correo no es medio válido de presentación y que podía presentar presencialmente o en la sede electrónica del Colegio de Registradores. Después presentó la documentación en el Registro Electrónico de la Administración General del Estado, que la rechazó. Recurrió invocando su derecho a relacionarse electrónicamente con la Administración.

Cuestión: si el correo electrónico o el Registro General de la Administración del Estado son medios admisibles de presentación de documentos en el Registro de la Propiedad.

Decisión: se desestima el recurso. Las modalidades de presentación están reguladas taxativamente en el artículo 252 LH tras la Ley 11/2023: soporte papel, presencial o por correo postal o mensajería, presentación electrónica y telefax solo ante imposibilidad técnica. La presentación telemática exige un sistema de sellado temporal que garantice la prioridad, hoy alojado en la web del Colegio de Registradores. El correo electrónico no cumple esos requisitos ni el artículo 112 de la Ley 24/2001 ni el principio de titulación pública (artículos 3 LH y 420 RH). El Registro General de la AGE es ajeno al sistema informático registral y su esquema de seguridad (artículos 238 y 239 LH).

Clave práctica: la presentación telemática debe hacerse por la sede electrónica del Colegio de Registradores; un correo electrónico no genera asiento ni prioridad.

Propiedad horizontal 11

2 estimados · 1 parcial · 8 desestimados

R. 16-7-2026 · PROPIEDAD HORIZONTAL

División de local y cambio a vivienda: autorización de comunidad y Administración

Desestimado Resolución de 16 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Alicante n.º 4 BOE 31/10/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Dividir un local en dos y cambiar su uso a vivienda exige la autorización de la comunidad cuando los estatutos solo dispensan a la promotora, y además un pronunciamiento expreso de la Administración sobre el nuevo uso.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta una escritura por la que el titular de un local comercial integrado en una propiedad horizontal de Alicante lo divide en dos elementos independientes y solicita inscribir el cambio de uso de ambos a vivienda, acreditando su antigüedad desde 2009 con certificado de arquitecto. La registradora suspende por dos motivos: los estatutos exigen aprobación de la junta para la división material y falta certificación municipal del carácter consolidado del cambio de uso.

Cuestión: Si la reserva estatutaria de la promotora para dividir locales sin consentimiento comunitario beneficia a los propietarios posteriores y si el cambio de uso puede inscribirse por antigüedad del artículo 28.4 TRLSRU con certificado técnico, sin pronunciamiento municipal.

Decisión: Se desestima el recurso. La DG recuerda que el registrador califica con independencia y no le vinculan inscripciones practicadas por otros registros. El artículo 4 de los estatutos inscritos exige expresamente aprobación de la junta para dividir, y la facultad reservada a la promotora pertenece a la descripción del edificio, no al estatuto, por lo que solo ella podía ejercerla (arts. 5 y 10.3 LPH). En cuanto al uso, aunque se equipara a la modificación de la obra declarada, el uso es actividad continuada y el uso contrario al planeamiento no prescribe; por ello, la modificación del uso que ya consta inscrito (local a vivienda) exige pronunciamiento expreso de la Administración, y en la Comunidad Valenciana la declaración responsable debe completarse con acto o certificación municipal de conformidad.

Clave práctica: Para cambiar a vivienda un local ya inscrito, el único medio útil del artículo 28.4 es la certificación del Ayuntamiento sobre el uso consolidado; la reserva de división a favor del promotor no se transmite a los adquirentes si los estatutos exigen acuerdo de la junta.

R. 16-7-2026 · PROPIEDAD HORIZONTAL

Complejo inmobiliario privado sobre una finca con dos elementos privativos

Estimado Resolución de 16 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Orihuela n.º 2 BOE 31/10/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Es inscribible la constitución de un complejo inmobiliario privado sobre una finca con dos elementos privativos al amparo de la autorización administrativa del art. 26.6 de la Ley de Suelo, pues coincide con la configuración autorizada.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El notario autoriza una escritura en la que los dueños de una finca con una vivienda unifamiliar, en la que se construye una segunda vivienda, constituyen un complejo inmobiliario privado conforme al art. 24.2.a) LPH. Se crean dos elementos privativos con cuotas (una parcela de 571,74 m² y la vivienda existente) y, como elementos comunes, un muro divisorio y una caja general de protección; el suelo y el vuelo no son comunes. La escritura habla de segregar la parcela, que luego se dona y sobre la que se declara una obra en construcción, e incorpora la autorización municipal del art. 26.6 TRLSRU. El registrador suspende la inscripción porque el documento es confuso y la licencia no ampara una segregación; exige aclarar si se constituye una propiedad horizontal o aportar licencia de segregación.

Cuestión: Si la autorización para el complejo inmobiliario ampara la formación de las fincas independientes descritas en la escritura.

Decisión: Estima el recurso. Distingue el complejo inmobiliario, formado por fincas independientes con elementos comunes accesorios, de la propiedad horizontal, en la que el suelo y el vuelo son siempre comunes. Su constitución equivale a una parcelación y requiere la licencia específica del art. 26.6 TRLSRU. El registrador puede calificar la coherencia entre la licencia y la escritura, pero aquí la autorización identifica la finca y los mismos elementos privativos y comunes. Pese al término «segregación», lo que se pretende es constituir el complejo autorizado, por lo que no es necesaria una licencia distinta.

Clave práctica: Si la autorización del art. 26.6 coincide con la configuración escriturada, basta para inscribir el complejo aunque se use impropiamente la palabra segregación.

R. 16-7-2026 · PROPIEDAD HORIZONTAL

Desvinculación de anejo inseparable en propiedad horizontal y mayorías de la junta

Desestimado Resolución de 16 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Palencia n.º 1 BOE 31/10/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Desvincular un anejo inseparable de un elemento privativo para vincularlo a otro requiere acuerdo de la junta de propietarios, acreditado por certificación de cargos debidamente expedida; consta que el acuerdo no alcanzó las mayorías.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Una sociedad propietaria de varios elementos de un edificio en propiedad horizontal otorga una escritura, calificada como de segregación y agregación de anejo, por la que desvincula la llamada vivienda del mecánico de un elemento privativo para vincularla a otro de su titularidad. Una escritura de aclaración protocoliza un borrador no firmado del acta de la junta y una copia firmada de la que resulta que la solicitud quedó rechazada por no alcanzarse el quórum. El registrador suspende la inscripción por falta de un acuerdo comunitario debidamente acreditado, con certificación del secretario, visto bueno del presidente, nombramientos acreditados y firmas legitimadas.

Cuestión: Si se necesita autorización de la junta para desvincular un anejo y vincularlo a otro elemento del mismo dueño, y si la documentación aportada la acredita.

Decisión: Desestima el recurso. Los cargos deben acreditarse por testimonio notarial del libro de actas o por certificación del órgano con facultad certificante con aseveración notarial, y las firmas deben estar legitimadas; ofrecer que se pida información a la notaría no es un cauce del procedimiento registral. Según doctrina reiterada (Resolución de 5 de junio de 2023), la cláusula estatutaria que permite segregar o agregar no comprende las desvinculaciones de anejos, que suponen un cambio de régimen jurídico y no solo físico, y que modifican el título constitutivo. Por ello exigen unanimidad (art. 17.6 LPH), aunque sea presunta conforme a la regla octava. Además, la certificación firmada acredita que el acuerdo fue rechazado.

Clave práctica: Para desvincular anejos hace falta una autorización estatutaria expresa o un acuerdo unánime, acreditado mediante una certificación con cargos y firmas legitimados.

R. 15-7-2026 · PROPIEDAD HORIZONTAL

Cancelación unilateral por art. 515 CC de usufructo sobre zona verde de un complejo

Desestimado Resolución de 15 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Marbella n.º 2 BOE 31/10/2026 (tardó 108 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

No cabe cancelar unilateralmente por el art. 515 CC un supuesto usufructo sobre la zona verde de un complejo: según las normas inscritas es elemento común, y modificar los estatutos requiere unanimidad (art. 17.6 LPH).

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentan una escritura de aceptación y adjudicación parcial de herencia y otra complementaria de segregación, junto con una instancia, por las que los herederos de los promotores de un edificio dividido horizontalmente en 1970-1971 se adjudican la finca matriz, segregan una parcela del terreno que rodea la construcción, declaran extinguido por el transcurso de treinta años (art. 515 CC) un supuesto usufructo cedido a la comunidad y piden cancelar la norma 1 y el punto 5.h) de los estatutos. La registradora suspende: el terreno circundante es elemento común, el usufructo no consta inscrito y se precisa el consentimiento de todos los propietarios.

Cuestión: Si el terreno no edificado de una finca sometida a propiedad horizontal sigue perteneciendo a los promotores y puede ser segregado y adjudicado por sus herederos sin la intervención de la comunidad.

Decisión: Desestima el recurso. Siguiendo la Resolución de 12 de noviembre de 1991, cuando se constituye la propiedad horizontal sobre una finca todo el suelo, y no solo el ocupado por el edificio, pasa a ser elemento común (arts. 396 CC y 5 LPH). Las normas inscritas no reservan el dominio a los promotores ni constituyen usufructo alguno, sino que configuran ese terreno como común. Su segregación exige acuerdo unánime de los propietarios (art. 17 LPH), y la licencia municipal no suple el tracto sucesivo (art. 20 LH), pues los elementos privativos están inscritos a favor de terceros. Tampoco cabe cancelar un usufructo no inscrito ni modificar los estatutos sin unanimidad (art. 17.6 LPH).

Clave práctica: Si el promotor quiere conservar terreno sobrante, debe segregarlo antes de dividir horizontalmente; después, cualquier segregación o cambio estatutario requiere la unanimidad de la comunidad.

R. 9-7-2026 · PROPIEDAD HORIZONTAL

Renuncia abdicativa al dominio de fincas vinculadas al uso de una urbanización

Estimado Resolución de 9 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Arona BOE 22/10/2026 (tardó 105 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Renuncia abdicativa de una sociedad al dominio de fincas vinculadas al uso de otros propietarios de una urbanización. La DG ordena hacer constar la renuncia en el folio de cada finca, que sigue inmatriculada, y comunicarla a la Administración del Estado para el expediente del art. 17 LPAP.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Mediante escritura de 17 de marzo de 2026, «Intermobiliaria, SA» renunció de forma unilateral, expresa e irrevocable al pleno dominio de las fincas registrales 28.845 y 31.271 de Arona, dos terrazas con cuotas de participación del 1,00 % y 1,20 %. La registradora suspendió la inscripción por defecto subsanable. Entendió que se trata de elementos privativos con cuota en elementos comunes, que la renuncia perjudica a terceros (art. 6.2 CC) y exige el consentimiento de todos los propietarios, y que deja las fincas vacantes, con posible acrecimiento al Estado (art. 17 de la Ley 33/2003) no compatible sin más con la propiedad horizontal.

Cuestión: Si la renuncia abdicativa del dominio de fincas integradas en un régimen de propiedad horizontal puede constar en el Registro sin consentimiento de los demás propietarios, y qué efecto tiene la eventual situación de vacancia.

Decisión: Estima el recurso. Reitera su doctrina (Resoluciones de 19 de enero de 1994, 10 de enero y 18 de febrero de 2003, 5 de mayo de 2015 y 26 de diciembre de 2018): la renuncia abdicativa es un acto unilateral, no recepticio e irrevocable, que accede al Registro (arts. 1, 20, 79, 80 y 82 LH; art. 7 RH) mediante un asiento que la hace constar, con subsistencia de la finca como inmatriculada. Aprecia que, según los estatutos, el uso y los gastos de las fincas corresponden a los propietarios de otras fases y no al renunciante. Por ello no hay perjuicio directo para terceros, y además la renuncia se comunicó notarialmente a las comunidades y al administrador. La adquisición por el Estado (arts. 17 y 47 de la Ley 33/2003) no es automática: exige expediente de investigación y respeta los derechos de terceros. No cabe inscribir adquisición directa a favor de quienes usan las fincas sin su consentimiento. La registradora debe hacer constar la renuncia en el folio de cada finca y comunicarla a la Administración competente.

Clave práctica: La renuncia abdicativa de elementos de propiedad horizontal es inscribible cuando no desplaza cargas a terceros, pero solo se refleja la extinción del dominio. La inscripción a favor del Estado o de otros titulares requiere su procedimiento o consentimiento propio.

R. 7-7-2026 · PROPIEDAD HORIZONTAL

División horizontal en dos edificaciones independientes: parcelación encubierta

Desestimado Resolución de 7 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6 BOE 22/10/2026 (tardó 107 días en publicarse) « Portada
Texto íntegro en el BOE ›

División horizontal de una parcela en dos edificaciones independientes sin elementos comunes. La DG confirma que encubre una parcelación y que requiere intervención administrativa municipal (licencia).

RESUMEN DETALLADO

Hechos: La sociedad titular de una finca urbana de 1.003 m² con dos cuerpos edificados, uno destinado a vivienda y otro a oficinas (inscritos por antigüedad), otorga escritura de división horizontal en dos elementos. Un certificado técnico protocolizado afirma que son edificaciones totalmente independientes, con accesos y suministros propios y sin elementos comunes salvo el muro medianero. La registradora suspende la inscripción por entender que hay un acto de parcelación que exige licencia municipal o declaración de innecesariedad conforme a la Ley 4/2017 de Canarias.

Cuestión: Si una división horizontal que asigna a cada elemento una porción exclusiva de suelo, sin espacios comunes, equivale a una parcelación sujeta a licencia.

Decisión: La DG desestima el recurso. Parte del concepto amplio y finalista de parcelación del artículo 26 TRLSRU y de los artículos 275, 276 y 330 de la ley canaria. La división horizontal no implica por sí misma parcelación, porque el artículo 396 CC exige la comunidad sobre el suelo y se mantiene la unidad de la finca (artículo 26.4 TRLSRU). Pero si la propiedad horizontal se configura de forma equiparable a una división material, incompatible con esa unidad, debe exigirse licencia; se distingue la propiedad horizontal tumbada genuina, con suelo común, del complejo inmobiliario con parcelas privativas. Aquí cada elemento es una unidad independiente, las superficies agotan el solar, no hay más elemento común que la medianera y los accesos son separados, lo que revela una parcelación encubierta.

Clave práctica: Para dividir horizontalmente cuerpos edificatorios independientes sin suelo común, conviene obtener antes licencia de parcelación o declaración municipal de innecesariedad.

R. 23-6-2026 · PROPIEDAD HORIZONTAL

División horizontal de edificio existente sin constar la superficie construida

Estimación parcial Resolución de 23 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Alfaro-Cervera del Río Alhama BOE 19/10/2026 (tardó 118 días en publicarse) « Portada
Texto íntegro en el BOE ›

División horizontal de un edificio existente con licencia de división, sin constar registralmente la superficie construida de algunas plantas. La DG exige adecuar previamente la descripción de la obra a la realidad, pero admite cualquier medio legal, incluida la vía de antigüedad, no solo un nuevo título urbanístico.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta una escritura de división horizontal de un edificio antiguo en Alfaro, con dos locales y cuatro viviendas, completada con diligencias que corrigen superficies y aportan licencia municipal de división horizontal. Tras varias calificaciones sucesivas, la registradora suspende la inscripción porque el Registro no publica la superficie construida de las viviendas de las plantas primera y segunda, por lo que considera necesaria una modificación de obra con los requisitos del artículo 28 de la Ley de Suelo.

Cuestión: Si basta la licencia de división horizontal cuando el folio no refleja la realidad edificatoria sobre la que se constituye el régimen, y si la nota podía apreciar ese defecto tras calificaciones anteriores.

Decisión: La DG estima parcialmente. Admite que la calificación global y unitaria no impide apreciar defectos derivados de documentación nueva. Distingue rectificación de cabida, constancia de la edificación y división horizontal: esta presupone una realidad edificatoria suficientemente determinada en el Registro, y la licencia de división no sustituye su acreditación (artículos 26 y 28.4 de la Ley de Suelo y 53 del Real Decreto 1093/1997). Confirma la exigencia de adecuar previa o simultáneamente la descripción del edificio, pero revoca la nota en cuanto parezca exigir necesariamente un nuevo título urbanístico de obra, pues cabe la vía de la antigüedad mediante certificación técnica, catastral, administrativa u otro medio legal.

Clave práctica: Antes de dividir horizontalmente un edificio antiguo con descripción registral incompleta, conviene declarar o completar la obra por antigüedad con prueba coincidente, lo que permite después la división sin nueva licencia.

R. 15-6-2026 · PROPIEDAD HORIZONTAL

Propiedad horizontal tumbada por fases con derechos de edificar y licencia

Desestimado Resolución de 15 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Almoradí BOE 22/10/2026 (tardó 129 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Escritura de propiedad horizontal tumbada por fases con derechos de edificar y venta de cuotas. La DG confirma la suspensión: sin licencia que acredite la conformidad urbanística de la configuración, no quedan definidas las fincas privativas que puedan abrir folio (art. 26 Ley de Suelo).

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó una escritura por la que el propietario único de una parcela regulaba «con efectos reales» la ejecución por fases de una futura propiedad horizontal tumbada: configuraba dieciséis cuotas indivisas de 1/16, cada una con un derecho a edificar una vivienda y el uso exclusivo de una porción delimitada de terreno («fincas en potencia»), que se transformarían en elementos privativos al construirse, sin plazo; además vendía una cuota concretada en la fase II. El registrador denegó la inscripción por indeterminación y carácter obligacional de los pactos, falta de licencia o declaración de innecesariedad, falta de georreferenciación de las porciones y, en cuanto a la venta, por los mismos motivos.

Cuestión: Si es inscribible esta configuración de cuotas con derecho a edificar sobre porciones concretas y la venta de una de ellas.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota. Aunque rige el numerus apertus, los derechos reales exigen razón suficiente, determinación precisa y viabilidad económica. A diferencia de los pactos entre comuneros sobre futura división (Resolución de 12 de abril de 2023), aquí el propietario crea objetos de tráfico independiente, sin límite temporal, condicionados a una licencia no acreditada y cuya «metamorfosis» en finca carece de título causal adecuado. Fuera de garajes y trasteros, no cabe constituir cuotas indivisas con derechos sobre partes concretas, equiparadas por el artículo 26.2 de la Ley de Suelo a una división; la propiedad horizontal tumbada requiere además licencia y representación gráfica de cada finca resultante.

Clave práctica: La construcción faseada debe articularse con licencia, constitución de la división horizontal tumbada y georreferenciación; las cuotas con uso exclusivo sobre porciones solo producen efectos obligacionales.

R. 9-6-2026 · PROPIEDAD HORIZONTAL

Extinción de multipropiedad por cuotas indivisas con renuncia de los titulares

Desestimado Resolución de 9 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Denia n.º 2 BOE 13/10/2026 (tardó 126 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se suspende la inscripción de la extinción de un régimen de multipropiedad por cuotas indivisas, con renuncia a derechos de los titulares. La DG confirma: la renuncia no puede inscribirse automáticamente porque los demás condueños pueden oponerse si imputan mala fe.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Una sociedad, adjudicataria en ejecución hipotecaria de seis fincas sujetas a un régimen de multipropiedad por cuotas indivisas, otorgó escritura de extinción del régimen y desafección, invocando el artículo 26 de los estatutos, que permitía la extinción por voluntad unánime de los titulares de las 51 participaciones. La registradora de Denia n.º 2 suspendió la inscripción porque en 2022 la comunidad modificó por unanimidad ese artículo, suprimiendo la causa voluntaria, y la modificación estaba inscrita antes de la adquisición.

Cuestión: Si al adjudicatario le es oponible una modificación estatutaria inscrita después de la nota de certificación de cargas pero antes de su adquisición, o si se rige por los estatutos vigentes al expedirse dicha certificación.

Decisión: La DG desestima el recurso. Ante la escasa regulación legal de la extinción, debe estarse a los estatutos de la propiedad horizontal y del régimen de multipropiedad. La modificación, aprobada por unanimidad (artículo 17 LPH) e inscrita (artículo 5 LPH), produce efectos frente a terceros y está bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 LH). No queda cancelada por la ejecución: el artículo 134 LH y el 692.3 LEC solo purgan los asientos posteriores que puedan perjudicar el rango de la hipoteca, no un acuerdo comunitario relativo a un régimen al que la finca ya estaba sujeta antes de hipotecarse. Tampoco es eficaz una renuncia unilateral, que no es automática y admite oposición de los demás interesados.

Clave práctica: El adjudicatario en una subasta adquiere la finca integrada en su régimen comunitario con las modificaciones estatutarias inscritas; la purga de cargas no alcanza a esos acuerdos.

R. 27-5-2026 · PROPIEDAD HORIZONTAL

Cambio de uso de local a trasteros y cochera con 22 elementos y subcomunidad

Desestimado Resolución de 27 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Córdoba n.º 1 BOE 9/10/2026 (tardó 135 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se pretende inscribir un cambio de uso de local a trasteros y cochera con división en 22 elementos y subcomunidad, ya calificado negativamente. La DG confirma el defecto: falta autorización de la junta de propietarios conforme al artículo 10.3.b LPH.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se volvió a presentar en el Registro de Córdoba número 1 una escritura de 2021 que cambiaba el uso de un local en propiedad horizontal a 21 trasteros y una cochera, con elementos comunes propios. Su primera calificación negativa, por falta de acuerdo de la junta de propietarios, fue confirmada en juicio verbal y por la Audiencia Provincial. Ahora la escritura iba acompañada de un acta notarial complementaria con certificaciones catastrales de cada elemento y la cita de una resolución de la DG de 4 de noviembre de 2024. La registradora denegó la inscripción alegando cosa juzgada.

Cuestión: Si cabe una nueva calificación de un título ya rechazado por sentencia firme y si el acta complementaria subsana el defecto.

Decisión: La DG desestima el recurso. El artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar un título cuando ha caducado el asiento, pero no reabrir una cuestión ya resuelta de forma firme en un recurso gubernativo o judicial. Sí procede una nueva calificación cuando se aporta documentación con fin subsanatorio, como aquí, aunque limitada a comprobar si se subsana el defecto confirmado. En cuanto al fondo, el acta solo añade certificaciones catastrales y no suple la autorización de la junta (artículo 10.3.b de la Ley sobre propiedad horizontal). La comunidad funcional del artículo 68 del Reglamento Hipotecario no se aplica, porque los trasteros no son accesorios de otros elementos privativos y existen elementos comunes diferenciados, propios de una subcomunidad horizontal.

Clave práctica: Contra una calificación confirmada por sentencia firme solo cabe una nueva presentación con documentos que realmente subsanen el defecto. Dividir un local en trasteros independientes exige el acuerdo de la junta.

R. 21-5-2026 · PROPIEDAD HORIZONTAL

Cambio de uso de local a vivienda turística y art. 17.12 LPH

Desestimado Resolución de 21 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Madrid n.º 36 BOE 8/10/2026 (tardó 140 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se suspende la inscripción de un cambio de uso de local a vivienda turística. La DG confirma: al ser las licencias posteriores al 3 de abril de 2025, resulta aplicable el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal y se necesita acuerdo de la junta con las mayorías exigidas.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: se presenta en el Registro de la Propiedad de Madrid número 36 una escritura de cambio de uso de un local comercial a vivienda turística. Se aportan la licencia municipal urbanística (julio de 2025) y de primera ocupación y funcionamiento (octubre de 2025) y la inscripción en el registro autonómico de empresas turísticas, con declaración responsable presentada el 31 de marzo de 2025. La registradora suspende la inscripción por falta del acuerdo de la junta de propietarios exigido por el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal tras la Ley Orgánica 1/2025.

Cuestión: si basta la declaración responsable autonómica anterior al 3 de abril de 2025 para acogerse a la disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal y prescindir de la autorización comunitaria.

Decisión: la Dirección General desestima el recurso. En la Comunidad de Madrid el ejercicio de la actividad de vivienda turística requiere tanto la inscripción en el registro autonómico como licencia municipal de hospedaje, exigible conforme al artículo 151.1 de la Ley 9/2001. La disposición adicional segunda solo ampara a quien ya estuviera ejerciendo la actividad al entrar en vigor la reforma, lo que exige ambas habilitaciones con anterioridad. Como las licencias municipales son posteriores, se aplica el artículo 17.12, y es irrelevante que el encargo a la entidad colaboradora para tramitar la licencia se firmara antes, pues cuenta la fecha de la licencia.

Clave práctica: para eludir el acuerdo de la comunidad en Madrid hay que acreditar declaración autonómica y licencia municipal anteriores al 3 de abril de 2025; la mera solicitud no basta.

Documentos administrativos 10

4 parciales · 6 desestimados

R. 15-7-2026 · DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Constancia registral de un contencioso-administrativo: mandamiento o certificación

Desestimado Resolución de 15 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Mérida n.º 1 BOE 31/10/2026 (tardó 108 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE « Portada ›

La interposición de un recurso contencioso-administrativo solo accede al Registro por mandamiento judicial que ordene la anotación o por certificación del órgano administrativo competente (RD 1093/1997); un escrito del interesado no es título hábil.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Una sociedad presentó, mediante instancia privada, la solicitud de hacer constar sobre las fincas de un sector urbanístico la incoación de un expediente y la interposición de un recurso contencioso-administrativo, acompañando su escrito de interposición y el decreto judicial de admisión a trámite. La registradora suspendió el asiento por falta de título hábil: la incoación requiere certificación administrativa con los requisitos del artículo 2 del Real Decreto 1093/1997 y el recurso, mandamiento judicial que transcriba la resolución. La calificación sustitutoria confirmó la nota.

Cuestión: Si el decreto de admisión a trámite del recurso basta como título para su constancia registral.

Decisión: La DG desestima el recurso. Como cuestión previa, solo es recurrible la calificación de la registradora sustituida, y no cabe examinar alegaciones ajenas a la nota, como la presentación de tres solicitudes bajo un único asiento. En el fondo, el artículo 3 LH exige el documento auténtico congruente con la naturaleza del acto. Los artículos 65 a 67 del texto refundido de la Ley de Suelo prevén para estos actos una anotación preventiva, y los artículos 165 RH y 69 del Real Decreto 1093/1997 exigen mandamiento judicial que inserte literalmente la resolución que acuerda la medida; para el expediente administrativo hace falta certificación del secretario solicitando la anotación (artículo 57). Nada de ello se aportó.

Clave práctica: Para anotar un contencioso urbanístico hay que pedir al juzgado que acuerde la medida y libre mandamiento; la mera admisión a trámite, aportada por el interesado, no sirve.

R. 6-7-2026 · DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Expropiación parcial para autovía: finca resultante sin expropiaciones individuales

Estimación parcial Resolución de 6 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Valoria La Buena BOE 22/10/2026 (tardó 108 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Expropiación forzosa parcial para dominio público viario. La DG admite inscribir la finca resultante sin las expropiaciones individualizadas, pero mantiene la suspensión de la georreferenciación del tramo mientras no se identifiquen las fincas afectadas.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: La Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental solicitó, mediante certificación administrativa y acta previa de ocupación, la inscripción de la expropiación de 16.748 m² de la finca registral 4.020 de Villavaquerín para una autovía. Describió como finca resultante la parcela catastral 9008 (203.619 m²), que agrupa esa porción y las expropiadas a otras fincas. La registradora suspendió la inscripción porque debía aportarse simultáneamente la documentación expropiatoria de las demás registrales integradas en el tramo, o seguirse un procedimiento en dos pasos con agrupación posterior.

Cuestión: Si la inscripción de la finca viaria resultante exige presentar a la vez las expropiaciones y bases gráficas de todas las fincas que la componen.

Decisión: La DG estima parcialmente. Con base en el artículo 53 de la Ley de Expropiación Forzosa, el artículo 32 del Reglamento Hipotecario y una lectura proporcionada de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, entiende suficiente que estén determinados la porción expropiada y el dominio público resultante; la exigencia de coordinar gráficamente todas las fincas no está prevista legalmente y no puede condicionar la inscripción pública a actuaciones de terceros. La base gráfica del tramo se inscribirá en el folio de la porción expropiada, anotando marginalmente las demás expropiaciones conforme se inscriban. No obstante, la superficie del tramo aún inscrita en las fincas matrices obliga a extender sobre ellas la nota marginal del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, lo que requiere que la Administración identifique todas las afectadas; hasta entonces se confirma la suspensión.

Clave práctica: Al inscribir expropiaciones viarias por tramos, conviene que la Administración acompañe la relación completa de fincas registrales afectadas.

R. 6-7-2026 · DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Porciones expropiadas para autovía: finca resultante y georreferenciación del vial

Estimación parcial Resolución de 6 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Valoria La Buena BOE 22/10/2026 (tardó 108 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Inscripción de una porción expropiada para autovía. La DG estima en cuanto a la posibilidad de inscribir la finca formada por la suma de porciones expropiadas y desestima en cuanto a la georreferenciación del vial, que exige identificar las restantes fincas.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de Valoria La Buena una certificación administrativa de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental relativa a la expropiación, por el procedimiento de urgencia, de 3.469 m² de la finca registral 4.126 de Villavaquerín. La finca resultante descrita era el tramo de autovía completo (parcela catastral 9008, 203.619 m²), suma de porciones expropiadas a varias fincas. La registradora suspendió la inscripción por no aportarse a la vez la documentación de las demás fincas registrales cuyas porciones forman el tramo.

Cuestión: Si la inscripción del vial resultante de una expropiación puede supeditarse a la presentación simultánea de los títulos y georreferenciaciones de todas las fincas expropiadas.

Decisión: La DG estima parcialmente. Las exigencias gráficas de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria deben modularse por proporcionalidad: en infraestructuras como carreteras basta con que estén determinados la porción expropiada y el dominio público resultante, lo que aquí sucede (coordenadas, acto firme, alta catastral, sin dudas de invasión). Exigir la coordinación de todas las fincas carece de apoyo legal, ya que las inscripciones de los particulares son voluntarias o pueden tropezar con obstáculos propios. La base gráfica del tramo se inscribirá en el folio de la porción expropiada, con notas marginales de las sucesivas expropiaciones. Sin embargo, procede la nota marginal del artículo 47 del Reglamento Hipotecario en las fincas matrices afectadas, y para ello la Administración debe identificarlas todas; por eso se mantiene la suspensión.

Clave práctica: Es viable inscribir directamente el tramo viario resultante, siempre que la Administración relacione las registrales afectadas, tarea que no puede imponerse al registrador.

R. 6-7-2026 · DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Expropiación parcial para autovía: justificar cada expropiación y georreferenciar

Estimación parcial Resolución de 6 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Valoria La Buena BOE 22/10/2026 (tardó 108 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Expropiación de parte de una finca para una autovía. La DG revoca la exigencia de presentar todas las expropiaciones individualizadas para inscribir la finca resultante, pero confirma la suspensión de la georreferenciación del vial hasta identificar las fincas afectadas.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: La Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental presentó certificación administrativa de expropiación, con acta previa de ocupación, de 21.947 m² de la finca registral 4.021 de Villavaquerín. Como finca resultante describía el tramo completo de autovía (parcela catastral 9008, de 203.619 m²), integrado por esa porción y otras expropiadas a distintas fincas. La registradora suspendió la inscripción exigiendo presentar a la vez la documentación expropiatoria de las restantes registrales del tramo, o inscribir antes cada porción y agruparlas luego por certificación del artículo 206.5 de la Ley Hipotecaria.

Cuestión: Si cabe inscribir el tramo viario resultante sin la aportación simultánea de las expropiaciones y bases gráficas de todas las fincas afectadas.

Decisión: La DG estima en parte. Interpreta los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria con criterios de proporcionalidad: lo relevante es que la porción expropiada y el dominio público resultante queden delimitados, como sucede, sin que la ley exija coordinar gráficamente todas las fincas, cuya inscripción puede depender de los particulares o de circunstancias distintas. La georreferenciación del tramo se inscribirá en el folio de la porción expropiada, reflejando por nota marginal las demás expropiaciones que se inscriban. Pero, como parte de esa superficie sigue inscrita en las fincas matrices, procede la nota marginal del artículo 47 del Reglamento Hipotecario sobre ellas, para lo que la Administración debe identificar todas las fincas afectadas; hasta entonces se confirma la suspensión.

Clave práctica: La Administración expropiante puede inscribir el vial resultante de una vez, pero ha de aportar la relación completa de registrales afectadas, que no corresponde determinar a la registradora.

R. 6-7-2026 · DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Finca resultante de porciones expropiadas para autovía y su georreferenciación

Estimación parcial Resolución de 6 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Valoria La Buena BOE 22/10/2026 (tardó 108 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Expropiación parcial de una finca para una autovía. La DG admite inscribir la finca resultante de todas las porciones expropiadas sin aportar cada expropiación, pero confirma la suspensión de su georreferenciación mientras no se identifiquen las fincas afectadas.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: La Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental presentó una certificación administrativa de expropiación, acompañada del acta de ocupación, sobre 20.692 m² de una finca de Villavaquerín, describiendo como finca resultante todo el tramo de autovía (parcela catastral de 203.619 m²), formado por esa porción y otras expropiadas. La registradora suspendió la inscripción porque debían presentarse simultáneamente las expropiaciones de las demás fincas registrales que integran el tramo, o bien inscribir cada porción y agruparlas después.

Cuestión: Si puede inscribirse la finca resultante del tramo viario sin aportar a la vez las actas y georreferenciaciones de todas las fincas expropiadas.

Decisión: La DG estima parcialmente. Las exigencias de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria deben aplicarse con proporcionalidad: basta que la porción expropiada y el dominio público resultante estén bien delimitados, como aquí ocurre, sin que exista norma que imponga coordinar gráficamente todas las fincas afectadas, cuya inscripción puede depender de terceros o encontrar obstáculos. La base gráfica del tramo se inscribirá en el folio de la porción expropiada, haciendo constar por nota marginal las sucesivas expropiaciones. No obstante, como transitoriamente habrá superficie aún inscrita en las fincas matrices, procede extender sobre ellas la nota marginal del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, lo que exige que la Administración identifique todas las fincas afectadas; mientras no lo haga, se mantiene la suspensión.

Clave práctica: En expropiaciones viarias puede inscribirse directamente el tramo resultante, pero la Administración debe relacionar todas las registrales afectadas, sin trasladar esa tarea al registrador.

R. 30-6-2026 · DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Venta de finca autonómica por transacción en pleito contencioso: auto de terminación

Desestimado Resolución de 30 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Zaragoza n.º 10 BOE 19/10/2026 (tardó 111 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Compraventa de finca de la Comunidad de Aragón derivada de una transacción en un pleito contencioso. La DG confirma la suspensión: falta el auto judicial que declare terminado el procedimiento y no pueden inscribirse situaciones claudicantes.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de Zaragoza n.º 10 una escritura por la que la Comunidad Autónoma de Aragón vendía una finca a la sociedad superficiaria, en ejecución de un acuerdo transaccional aprobado por Decreto 122/2025 del Gobierno de Aragón, previo dictamen del Consejo Consultivo, para poner fin a un recurso contencioso-administrativo interpuesto por un oferente de venta directa tras quedar desierta la subasta. La demandante desistió del pleito y el TSJ aprobó el desistimiento sin pronunciarse sobre la transacción. La registradora, tras subsanarse otros defectos, mantuvo la suspensión por falta de aprobación judicial del acuerdo transaccional; la calificación sustitutoria la confirmó.

Cuestión: Si una transacción de la Administración que pone fin a un litigio contencioso pendiente requiere, para inscribir la venta, el auto judicial del artículo 77 LJCA o basta su aprobación administrativa y el desistimiento.

Decisión: La DG desestima el recurso. El artículo 19 del Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón regula solo los requisitos administrativos para transigir, sin desplazar la normativa procesal: judicializada la cuestión, la transacción debe someterse al juez, que dictará auto de terminación si no es contraria al ordenamiento ni lesiva del interés público o de terceros (art. 77.3 LJCA). El desistimiento que trae causa de una transacción queda sujeto a ese régimen y no al artículo 74 LJCA. La calificación de documentos administrativos (art. 99 RH) alcanza la congruencia con el procedimiento, y al Registro no pueden acceder situaciones claudicantes; debe valorarse además la prejudicialidad del primer pleito pendiente.

Clave práctica: Cuando una Administración transige sobre bienes en litigio judicial pendiente, obtenga el auto de homologación del artículo 77 LJCA; un simple desistimiento no basta para inscribir.

R. 17-6-2026 · DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Apremio administrativo con cancelación de cargas posteriores y opción inscrita

Desestimado Resolución de 17 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig BOE 22/10/2026 (tardó 127 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Adjudicación en apremio administrativo de una finca con cancelación de cargas posteriores, entre ellas una opción inscrita. La DG confirma la denegación: los titulares registrales no intervinientes no pueden verse afectados y la preferencia del embargo sobre la opción debe decidirse judicialmente.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: En un procedimiento de apremio de Suma Gestión Tributaria por deudas municipales contra una sociedad, se presentó certificación de adjudicación de la finca 4.890 de San Vicente del Raspeig a un tercero y mandamiento de cancelación de cargas posteriores. Antes del embargo ejecutado (anotación U, 2018, prorrogada en 2022) constaba inscrita una opción de compra, cuyo ejercicio dio lugar en 2019 a la inscripción del dominio a favor de la optante. El registrador denegó por falta de tracto sucesivo, criterio confirmado en calificación sustitutoria.

Cuestión: Si puede inscribirse la adjudicación derivada de un embargo posterior a una opción inscrita y ya ejercitada, cuando el procedimiento no se dirigió contra la actual titular, y si el defecto es subsanable.

Decisión: Se desestima el recurso. La opción inscrita tiene eficacia real y convierte en claudicantes los derechos posteriores no preferentes; ejercitada, la compraventa goza de la prioridad de la opción. Por el tracto sucesivo (art. 20 LH), la salvaguardia judicial y la legitimación (arts. 1, 38 y 40 LH), y la proscripción de indefensión (art. 24 CE), no cabe inscribir sin consentimiento de la titular o sin que el procedimiento se haya seguido contra ella. El defecto es insubsanable (art. 20.2 LH; no aplica el art. 105 RH). No basta notificarla, pues no es tercer poseedor; el embargo debió cancelarse con consignación del precio (art. 175 RH). La calificación de documentos administrativos alcanza los obstáculos registrales (art. 99 RH), y la eventual preferencia del embargo debe discutirse en vía civil.

Clave práctica: Antes de ejecutar un embargo, compruebe si existe una opción anterior inscrita; si se ejercitó, el procedimiento debe dirigirse contra el optante o resolverse judicialmente la preferencia.

R. 17-6-2026 · DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Compraventa en documento administrativo: legitimación o ratificación de firmas

Desestimado Resolución de 17 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de O Carballino-Rivadavia BOE 22/10/2026 (tardó 127 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Nuevo documento administrativo de compraventa firmado a mano por los particulares. La DG reitera que la firma de los otorgantes debe legitimarse notarialmente o ratificarse ante la registradora para que el documento sea inscribible.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: La Delegación de Economía y Hacienda en Ourense vendió por documento administrativo las fincas 27.591 y 27.592 de O Carballino. Presentado en papel con firmas manuscritas, la registradora suspendió la inscripción al no poder verificar su autenticidad. El delegado recurrió invocando el Reglamento eIDAS, la presunción de autenticidad y legalidad, y que los Registros de Celanova y Verín habían inscrito ese mismo documento sin objeciones.

Cuestión: Si un documento administrativo de enajenación de bienes del Estado, inscribible por el artículo 113.2 de la Ley 33/2003, puede acceder al Registro cuando se presenta en papel con firmas manuscritas, sin legitimación ni firma electrónica verificable. La práctica distinta de otros Registros no altera el análisis.

Decisión: La DG desestima el recurso. Admite que el título es inscribible y que la Delegación es competente por delegación de la Orden HFP/1500/2021, pero la calificación del artículo 99 RH alcanza las formalidades extrínsecas. La Ley 39/2015 impone la forma electrónica como regla (art. 36.1) y exige medios de firma que acrediten autenticidad, integridad e inalterabilidad (art. 10.1); la firma manuscrita de la autoridad no lo permite. Solo el documento firmado electrónicamente, aunque se traslade a papel con código seguro de verificación, garantiza esa autenticidad; si se expide en papel, la identidad del órgano debe acreditarse mediante legitimación de firmas (art. 27.2). La doctrina de 2019 sobre certificaciones municipales no se extiende a la Administración General del Estado. Además, reprocha a la registradora citar la derogada Ley 11/2007.

Clave práctica: Los títulos de la Administración estatal deben presentarse firmados electrónicamente con CSV verificable por el registrador; si se expiden en papel con firma manuscrita, conviene legitimar las firmas para evitar la suspensión.

R. 17-6-2026 · DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Compraventa en documento administrativo con firmas manuscritas sin legitimar

Desestimado Resolución de 17 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de O Carballino-Rivadavia BOE 22/10/2026 (tardó 127 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Documento administrativo de compraventa con firmas manuscritas de los otorgantes no legitimadas. La DG confirma la suspensión: para su inscripción se requiere legitimación notarial o ratificación ante la registradora, o firma electrónica válida conforme a la Ley 39/2015.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Mediante documento administrativo, la Delegación de Economía y Hacienda en Ourense enajenó a un matrimonio las fincas 27.602 y 27.607 de O Carballino. El título se presentó en soporte papel con firmas manuscritas y la registradora suspendió la inscripción por imposibilidad de comprobar su autenticidad, reclamando legitimación notarial, ratificación ante ella o firma electrónica con CSV. El delegado recurrió alegando la equivalencia jurídica de ambas firmas según el Reglamento (UE) 910/2014 y las presunciones de autenticidad (LEC) y validez (art. 39 Ley 39/2015).

Cuestión: Si un documento administrativo de enajenación de bienes del Estado, inscribible por el artículo 113.2 de la Ley 33/2003, puede acceder al Registro cuando se presenta en papel con firmas manuscritas, sin legitimación ni firma electrónica verificable.

Decisión: La DG desestima el recurso. Admite que el título es inscribible y que la Delegación es competente por delegación de la Orden HFP/1500/2021, pero la calificación del artículo 99 RH alcanza las formalidades extrínsecas. La Ley 39/2015 impone la forma electrónica como regla (art. 36.1) y exige medios de firma que acrediten autenticidad, integridad e inalterabilidad (art. 10.1); la firma manuscrita de la autoridad no lo permite. Solo el documento firmado electrónicamente, aunque se traslade a papel con código seguro de verificación, garantiza esa autenticidad; si se expide en papel, la identidad del órgano debe acreditarse mediante legitimación de firmas (art. 27.2). La doctrina de 2019 sobre certificaciones municipales no se extiende a la Administración General del Estado. Además, reprocha a la registradora citar la derogada Ley 11/2007.

Clave práctica: Los títulos de la Administración estatal deben presentarse firmados electrónicamente con CSV verificable por el registrador; si se expiden en papel con firma manuscrita, conviene legitimar las firmas para evitar la suspensión.

R. 17-6-2026 · DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Firma manuscrita de los otorgantes en documento administrativo de compraventa

Desestimado Resolución de 17 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de O Carballino-Rivadavia BOE 22/10/2026 (tardó 127 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Documento administrativo de compraventa firmado de forma manuscrita por los otorgantes. La DG confirma que es necesaria la legitimación notarial o la ratificación ante el registrador de las firmas de los particulares, o firma electrónica conforme a la Ley 39/2015.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: La Delegación de Economía y Hacienda en Ourense vendió en documento administrativo la finca 27.594 de O Carballino a un particular. Presentado en papel con firmas manuscritas originales, la registradora suspendió la inscripción por no poder verificar su autenticidad, exigiendo legitimación notarial, firma ante ella o firma electrónica con CSV. El delegado recurrió invocando la equivalencia entre firma manuscrita y electrónica cualificada del Reglamento eIDAS y la presunción de autenticidad y validez de los documentos y actos administrativos.

Cuestión: Si un documento administrativo de enajenación de bienes del Estado, inscribible por el artículo 113.2 de la Ley 33/2003, puede acceder al Registro cuando se presenta en papel con firmas manuscritas, sin legitimación ni firma electrónica verificable.

Decisión: La DG desestima el recurso. Admite que el título es inscribible y que la Delegación es competente por delegación de la Orden HFP/1500/2021, pero la calificación del artículo 99 RH alcanza las formalidades extrínsecas. La Ley 39/2015 impone la forma electrónica como regla (art. 36.1) y exige medios de firma que acrediten autenticidad, integridad e inalterabilidad (art. 10.1); la firma manuscrita de la autoridad no lo permite. Solo el documento firmado electrónicamente, aunque se traslade a papel con código seguro de verificación, garantiza esa autenticidad; si se expide en papel, la identidad del órgano debe acreditarse mediante legitimación de firmas (art. 27.2). La doctrina de 2019 sobre certificaciones municipales no se extiende a la Administración General del Estado. Además, reprocha a la registradora citar la derogada Ley 11/2007.

Clave práctica: Los títulos de la Administración estatal deben presentarse firmados electrónicamente con CSV verificable por el registrador; si se expiden en papel con firma manuscrita, conviene legitimar las firmas para evitar la suspensión.

Herencias y particiones 10

2 estimados · 2 parciales · 6 desestimados

R. 17-7-2026 · HERENCIAS Y PARTICIONES

Adjudicaciones en partición de herencia: suma del 100% y futura división horizontal

Desestimado Resolución de 17 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Pozoblanco BOE 31/10/2026 (tardó 106 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE « Portada ›

En una partición de herencia, las adjudicaciones de cada finca deben sumar el 100% del pleno dominio y ajustarse a los títulos sucesorios; los pactos sobre una futura división horizontal quedan al margen del título.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta una escritura de partición de la herencia de dos cónyuges que comprende dos fincas. El registrador suspende la inscripción por dos defectos: falta de certificación catastral descriptiva y gráfica para tramitar el expediente del artículo 199 LH sobre la finca 4.168, y que las adjudicaciones de esa misma finca suman más del 100% del pleno dominio, pues se adjudica una mitad por herencia a una nieta y otra mitad por legado a cada uno de otros dos interesados. La recurrente acepta el primer defecto y recurre el segundo, alegando que los testamentos, leídos con atención, explican que las cuotas reales son 50%, 25% y 25%.

Cuestión: Si puede inscribirse una adjudicación hereditaria cuyas cuotas suman el 150% de la finca, justificándolo en los testamentos y en una futura división horizontal.

Decisión: Se desestima el recurso y se confirma la nota. La DG constata que los legados se concretarían sobre las plantas del edificio cuando se haga una división horizontal todavía no otorgada, y que adjudicar a tres personas cuotas que suman el 150% es materialmente imposible sobre la base del 100%. El artículo 54 RH exige fijar la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos indudables (también arts. 8 LH y 3 y 51 RH). Además, el título inscribible es la escritura de partición, que debe ajustarse a los títulos sucesorios (art. 14 LH); los pactos sobre una futura división horizontal quedan al margen del acceso registral.

Clave práctica: En la partición deben expresarse cuotas indivisas coherentes que sumen exactamente el 100%; si la escritura se equivoca, procede rectificarla, no invocar los testamentos en el recurso.

R. 25-6-2026 · HERENCIAS Y PARTICIONES

Herencia de mitad de finca como bien libre pese a fideicomiso de residuo inscrito

Desestimado Resolución de 25 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Marchena BOE 19/10/2026 (tardó 116 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Herencia que adjudica la mitad de una finca como bien libre de la causante. La DG confirma la suspensión porque el asiento publica el pleno dominio gravado en su totalidad con fideicomiso de residuo y está bajo salvaguardia judicial, apuntando vías de rectificación.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó una escritura de aceptación y partición de la herencia de una viuda. Respecto de una vivienda, inscrita en su totalidad a nombre de la causante por título de herencia de su esposo con cláusula de sustitución fideicomisaria de residuo, la escritura incluía en el caudal de la viuda una mitad indivisa, como bien propio procedente de gananciales, y adjudicaba la otra mitad a los fideicomisarios. La registradora inscribió otra finca, pero suspendió la inscripción de esta por entender que toda la finca estaba sujeta al residuo y pasaba íntegra a los fideicomisarios (artículo 784 del Código Civil).

Cuestión: Si puede inventariarse en la herencia de la fiduciaria una mitad de la finca cuando el Registro publica todo el pleno dominio gravado con el fideicomiso de residuo.

Decisión: La DG desestima el recurso. El asiento de inmatriculación publica que el pleno dominio, en su totalidad, quedó gravado con el residuo, y rige el principio de salvaguardia judicial de los asientos (artículo 1 LH). Aunque la escritura de herencia de 2008 que motivó la inmatriculación parece distinguir entre la mitad ganancial libre y la heredada gravada, lo que apuntaría a un posible error de concepto, la rectificación exige el consentimiento del titular y de todos los interesados, más el del registrador en el error de concepto (artículos 40, 216 y 217 LH), o una resolución judicial, salvo error evidente o prueba con documentos fehacientes independientes de la voluntad de las partes.

Clave práctica: Antes de partir una herencia contra un asiento que se considera erróneo, conviene promover su rectificación por la vía del título VII de la Ley Hipotecaria; el acuerdo de los otorgantes, incluidos fideicomisarios, puede facilitarla.

R. 11-6-2026 · HERENCIAS Y PARTICIONES

Partición judicial: error en el estado civil de un heredero y derecho de transmisión

Estimación parcial Resolución de 11 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Alicante n.º 1 BOE 22/10/2026 (tardó 133 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Partición judicial protocolizada. La DG revoca las dudas sobre la identidad de un heredero con error registral civil y la exigencia de firmeza, que ya consta; confirma que, por el derecho de transmisión, debe aportarse el título sucesorio del heredero fallecido después de la causante.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: se presenta una escritura que protocoliza el cuaderno particional, aprobado judicialmente, de una herencia, adjudicando una finca al hijo legatario. La causante dejó once hijos; en el testamento designa a uno como «G.», pero en el Registro Civil y el libro de familia dos hijos distintos figuran con el mismo nombre, «A.», nacidos en 1957 y 1962, ambos fallecidos tras la madre. El registrador suspendió la inscripción exigiendo aclarar la identidad de los herederos, aportar la declaración de herederos del hijo nacido en 1962 y acreditar la firmeza del decreto aprobatorio.

Cuestión: si hay dudas fundadas sobre la identidad de un heredero, si es necesario el título sucesorio del heredero fallecido tras la causante y si consta la firmeza de la aprobación judicial.

Decisión: se estima parcialmente. El primer defecto se revoca: certificados de nacimiento, libro de familia y certificados de defunción con DNI distintos acreditan que son dos personas diferentes, el error es del Registro Civil y el orden de designación en el testamento coincide con el de nacimiento; exigir una rectificación del Registro Civil sería antieconómico, y el contador-partidor, en ejercicio de sus facultades interpretativas, explica el error de la testadora. Se confirma el segundo: muerto el hijo de 1962 después de su madre, opera el derecho de transmisión del artículo 1006 del Código Civil y debe aportarse su título sucesorio (artículo 14 LH), aquí acta de declaración de herederos. Se revoca el tercero porque la firmeza resulta de la diligencia de ordenación reseñada en la escritura.

Clave práctica: la interpretación del contador sobre la identidad de los llamados vale cuando la documentación la respalda, pero no exime de acreditar la sucesión de los herederos transmitentes.

R. 10-6-2026 · HERENCIAS Y PARTICIONES

Copia parcial de escritura de herencia de 1964 y escritura de subsanación posterior

Desestimado Resolución de 10 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Alhama de Granada BOE 13/10/2026 (tardó 125 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se discute la inscripción de una copia parcial de una escritura de herencia de 1964 con una escritura de subsanación posterior. La DG confirma la nota de la registradora.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó copia parcial de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia de 1964, otorgada por la viuda y los albaceas contadores-partidores, en la que se adjudicaba la nuda propiedad de una participación de finca a dos hermanos del testador como legatarios, junto con una escritura de subsanación de 2025 en la que un heredero de estos hacía constar sus circunstancias personales. La registradora interina suspendió la inscripción por tres defectos: aportarse copia parcial y no total; no acreditarse quiénes eran los hermanos legatarios, designados genéricamente en el testamento; y faltar sus circunstancias personales conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento.

Cuestión: Si la calificación queda vinculada por otra anterior de distinta registradora que consideró subsanables los defectos, y cuál es el ámbito del recurso cuando solo se impugna uno de ellos.

Decisión: Se desestima el recurso. El registrador califica bajo su responsabilidad personal (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y no queda vinculado por calificaciones previas, propias o ajenas, ni siquiera sobre la misma documentación presentada bajo asientos caducados. El recurso solo puede versar sobre la calificación impugnada y los documentos presentados al calificar (artículos 324 y 326). Como el recurrente solo combatió el tercer defecto, los dos primeros quedan confirmados; y aunque las circunstancias personales podrían entenderse aportadas, ese defecto está íntimamente ligado al segundo, no recurrido, por lo que tampoco procede revocarlo. La Dirección General no entra en la suficiencia de la copia parcial ni en las facultades de los albaceas.

Clave práctica: Conviene recurrir expresamente cada defecto de la nota; invocar calificaciones anteriores contradictorias no basta, porque el registrador conserva plena independencia en cada nueva presentación.

R. 10-6-2026 · HERENCIAS Y PARTICIONES

Partición con testamento que desheredaba a los hijos: prescripción y caducidad

Desestimado Resolución de 10 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Santander n.º 1 BOE 13/10/2026 (tardó 125 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se suspende la inscripción de una partición hereditaria con testamento que desheredaba a los hijos. La DG confirma el rechazo del recurso: los registradores no pueden apreciar la prescripción o caducidad, reservada a los tribunales.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó una escritura de partición de herencia otorgada en 2015, acompañada de una sentencia de 2017 que había anulado la desheredación de una de las cuatro hijas del causante y reconocido su derecho a la legítima estricta y a intervenir en la partición. El testador había desheredado a sus cuatro hijos por la causa del artículo 756.2 del Código Civil. La registradora suspendió la inscripción: respecto de los tres hijos desheredados, debía manifestarse que carecían de descendientes o acreditarse quiénes eran estos y que intervinieran; y la hija favorecida por la sentencia no había comparecido en la partición.

Cuestión: Si puede inscribirse una partición en la que no intervienen ni los descendientes de los desheredados ni la legitimaria cuya desheredación fue anulada judicialmente.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. Recuerda que, conforme al artículo 857 del Código Civil, los descendientes del desheredado ocupan su lugar en la legítima, por lo que deben intervenir en la partición salvo contador-partidor; si no existen, ha de manifestarse expresamente, y si existen, acreditarse quiénes son. Las causas de indignidad expresadas en el testamento operan como causas de desheredación (artículo 852), sin necesidad de sentencia penal. El resguardo de consignación judicial no prueba el pago de la legítima y, además, solo se atiende a los documentos calificados. La sentencia carece de pronunciamiento con trascendencia real y no es título inscribible, y la caducidad o prescripción de acciones no puede apreciarla el registrador.

Clave práctica: En toda partición con desheredados hay que hacer constar la inexistencia de descendientes o acreditar quiénes son y obtener su intervención; si una sentencia anula la desheredación, el legitimario debe intervenir o acreditarse el pago de su legítima.

R. 5-6-2026 · HERENCIAS Y PARTICIONES

Desheredación genérica de hijas sin identificar descendientes ni imputabilidad

Desestimado Resolución de 5 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Iznalloz BOE 14/10/2026 (tardó 131 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se rechaza inscribir una adjudicación de herencia con desheredación genérica de hijas. La DG confirma: la escritura no identifica a los descendientes desheredados ni permite comprobar la imputabilidad de la causa expresada.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de la Propiedad de Iznalloz una escritura de aceptación y adjudicación de herencia (11/02/2026). La causante, divorciada y con seis hijos, había desheredado en testamento (2/03/2023) a cinco hijas y "a sus descendientes" por la causa del art. 853.2 CC (falta de trato durante 30 años, asimilada a maltrato psicológico), e instituido heredero a su hijo J. A., único otorgante, que se adjudicó el único bien, una finca. El registrador suspendió la inscripción porque no constan suficientemente identificados los descendientes desheredados, ni su aptitud para ser imputados de la causa.

Cuestión: Si es inscribible la adjudicación hecha solo por el heredero cuando el testamento desherada genéricamente a los descendientes de las hijas desheredadas, sin que la escritura contenga datos que permitan identificarlos y comprobar su imputabilidad.

Decisión: La DG desestima el recurso y confirma la calificación. Recuerda, con los arts. 848 a 851 CC y su doctrina reiterada (Resoluciones de 25/05/2017, 6/03/2019, 5/11/2020, 15/01/2024, 29/01 y 18/03/2026), que la voluntad de desheredar debe estar bien determinada: causa legal expresada e identificación del desheredado con el rigor del art. 772 CC o, al menos, que sea perfectamente determinable. Además, el desheredado debe existir al otorgarse el testamento y tener aptitud para que se le impute la conducta. Aunque no hace falta probar la certeza de la causa mientras no haya impugnación, ni que intervengan los desheredados, la escritura debe contener datos suficientes para deducir su aptitud genérica y la legitimación de los otorgantes. Aquí no los contiene.

Clave práctica: Si el testamento desherada genéricamente a descendientes, la escritura de herencia debe identificarlos y acreditar su existencia e imputabilidad (p. ej., que superan los catorce años que la doctrina toma como referencia) para poder inscribir sin su concurso.

R. 4-6-2026 · HERENCIAS Y PARTICIONES

Partición del contador-partidor tras liquidar gananciales y conflicto de la viuda

Estimado Resolución de 4 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de San Sebastián n.º 6 BOE 14/10/2026 (tardó 132 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega una partición hecha por contador-partidor tras liquidar la sociedad de gananciales, por posible conflicto de intereses de la viuda. La DG revoca la nota: el contador-partidor solo coordina títulos que ya predeterminan la posición de la viuda.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de la Propiedad de San Sebastián número 6 una escritura de liquidación de gananciales y partición de herencia otorgada por el albacea contador-partidor designado en testamento, la viuda y los hijos. La viuda intervenía en su nombre y en representación de una hija incapacitada judicialmente, aceptando las adjudicaciones de bienes concretos. La registradora, confirmada en calificación sustitutoria, apreció conflicto de intereses porque la liquidación no adjudicaba los gananciales por mitad indivisa, y exigió la ratificación por defensor judicial (artículo 163 del Código Civil).

Cuestión: Si existe conflicto de intereses entre la viuda y su hija representada cuando la liquidación de gananciales y la partición con adjudicaciones concretas las dirige el contador-partidor testamentario.

Decisión: La Dirección General estima el recurso del notario. La excepción a la representación legal exige un conflicto real, no un peligro hipotético, y debe analizarse caso por caso. El contador-partidor puede partir sin consentimiento de los herederos dentro de sus funciones, formando lotes cualitativamente iguales y evitando la indivisión (artículos 1057, 1061 y 1062 del Código Civil y 786 LEC). Aquí la liquidación y la partición forman una única operación particional compleja, dirigida por el contador en ejecución del testamento. La hija recibe un lote libre de usufructo y no se aprecia perjuicio ni desplazamiento patrimonial injustificado, de modo que la intervención del contador neutraliza el riesgo de oposición de intereses.

Clave práctica: La intervención del contador-partidor testamentario puede excluir la necesidad de defensor judicial si las adjudicaciones concretas responden a un esquema particional equilibrado.

R. 4-6-2026 · HERENCIAS Y PARTICIONES

Partición con desheredación de un hijo ya fallecido e intervención de sus hijos

Estimado Resolución de 4 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Sagunto n.º 1 BOE 14/10/2026 (tardó 132 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se suspende una partición de herencia con desheredación de un hijo ya fallecido. La DG estima el recurso: la muerte del desheredado carece de trascendencia, pues intervienen sus hijos y no se ha negado la causa de desheredación.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de la Propiedad de Sagunto número 1 una escritura de aceptación y partición de las herencias de dos cónyuges. El causante había desheredado a dos hijos e instituido heredero a un tercero, ya fallecido, cuyos herederos eran tres nietos menores representados por sus padres. Los hijos del desheredado fallecido comparecieron aceptando la desheredación. El registrador suspendió la inscripción por exigir aprobación judicial de la partición (artículo 1060 del Código Civil) y la aportación del testamento y certificados de defunción y últimas voluntades de los dos hijos fallecidos.

Cuestión: Si la partición en que intervienen menores representados por sus progenitores requiere aprobación judicial y si deben aportarse los títulos sucesorios del hijo desheredado ya fallecido.

Decisión: La Dirección General estima el recurso. El artículo 1060 del Código Civil solo exige aprobación judicial cuando el menor actúa representado por tutor o defensor judicial, no por quienes ejercen la patria potestad, en coherencia con los artículos 289 y 166. En cuanto al segundo defecto, no se valoran los documentos aportados con el recurso, y el recurso se ciñe al hijo desheredado. Conforme al artículo 857, los descendientes del desheredado ocupan su lugar como legitimarios y deben intervenir en la partición; el desheredado no interviene. Como comparecen sus hijos y no consta negada la causa de desheredación, su fallecimiento carece de trascendencia y no se precisan sus títulos sucesorios.

Clave práctica: Los padres pueden partir en nombre de sus hijos menores sin aprobación judicial, y en caso de desheredación basta la intervención de los descendientes del desheredado.

R. 1-6-2026 · HERENCIAS Y PARTICIONES

Partición del albacea contador-partidor que excede sus funciones

Desestimado Resolución de 1 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas BOE 14/10/2026 (tardó 135 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega la inscripción de una partición hecha por el albacea contador-partidor. La DG confirma el rechazo: el contador-partidor rebasa sus funciones y la obligación de disponer impuesta no tiene encaje ni acceso al Registro.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El albacea universal y contador-partidor designado en testamento otorgó escritura de partición de la herencia de una causante fallecida en 1993. Adjudicó el único inmueble relevante a una heredera (cesionaria de los derechos de siete hermanos), que quedó obligada a pagar en metálico a los demás coherederos su cuota con el precio de la futura venta de la finca, en un plazo de cinco años y con intereses en caso de retraso. Solo la adjudicataria aprobó la partición. La registradora suspendió la inscripción porque el contador se excedió de sus facultades y no respetó los derechos legitimarios.

Cuestión: Si el contador-partidor, sin autorización testamentaria del artículo 841 del Código Civil, puede adjudicar el bien a un heredero imponiéndole pagar en dinero a los demás con el producto de su venta.

Decisión: La DG desestima el recurso. Recuerda que el registrador puede añadir defectos no advertidos antes por primar la legalidad, y que la partición del contador es inscribible sin consentimiento de herederos si no rebasa lo particional. Pero aquí no hay disposición del testador que autorice el pago en metálico (arts. 841 y siguientes), la legítima es «pars bonorum» y debe pagarse con bienes hereditarios, y no cabe invocar el artículo 1062 ni la subrogación real, que exige ley o acuerdo. El contador ha convertido la legítima en un crédito frente a la adjudicataria, acto dispositivo que requiere la conformidad de todos los afectados. Además, la obligación impuesta de vender no tiene acceso al Registro.

Clave práctica: Sin autorización expresa o tácita del testador, el contador-partidor no puede sustituir la legítima por dinero, aunque proceda de vender un bien de la herencia; conviene recabar el consentimiento de todos los interesados.

R. 26-5-2026 · HERENCIAS Y PARTICIONES

Inscripción de finca a nombre de herencia yacente sin determinar los llamados

Estimación parcial Resolución de 26 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de La Orotava BOE 8/10/2026 (tardó 135 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se solicita inscribir una finca a nombre de una herencia yacente. La DG revoca el defecto relativo a exigir la determinación de los llamados, pues la herencia yacente puede ser titular registral, y lo confirma en lo demás.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Mediante instancia privada se pidió inscribir una finca a nombre de la herencia yacente de dos causantes, aportando una escritura de herencia de 1966, un acta de herederos, fotocopias de sentencias que declararon nula la compraventa de 1983 por la que se inmatriculó la finca y ordenaron reintegrar los bienes a la comunidad hereditaria,. La inscripción de dominio del comprador se había cancelado, pero la finca seguía abierta, sin titular y con una hipoteca subsistente. El registrador denegó por falta de documentos auténticos, inexistencia de doble título traslativo, falta de identidad con el catastro e indeterminación de los integrantes de la herencia yacente; la sustitutoria la confirmó.

Cuestión: Si procede la inmatriculación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y si cabe inscribir en favor de una herencia yacente sin identificar a los llamados.

Decisión: La Dirección General estima en parte. Se admiten documentos con código seguro de verificación, pero no fotocopias de sentencias, aunque ya causaran asiento. No hay inmatriculación, pues la finca tiene historial abierto: se trata de una inexactitud del artículo 40 por error de concepto (artículo 217), que exige mandamiento judicial complementario o acción de rectificación. Además, la sentencia de nulidad no es título traslativo, por lo que no hay doble título, y la descripción no coincide con una parcela catastral, siendo necesario el expediente del artículo 199. Sí revoca el defecto relativo a la herencia yacente: es inscribible como patrimonio transitoriamente sin titular (artículo 9) sin concretar a los llamados.

Clave práctica: Cuando una nulidad deja una finca sin titular, debe pedirse al juzgado un mandamiento que ordene inscribir en favor de los herederos o de la herencia yacente, con testimonio auténtico.

Ejecución hipotecaria 9

1 estimado · 8 desestimados

R. 15-7-2026 · EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Reviviscencia de embargos al anular una adjudicación hipotecaria abusiva

Desestimado Resolución de 15 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Orgaz BOE 31/10/2026 (tardó 108 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Anulada judicialmente la adjudicación hipotecaria por abusividad, su cancelación conlleva la reviviscencia de las anotaciones de embargo canceladas en la ejecución; no puede reinscribirse a favor del deudor sin hacerlas revivir.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Declarada abusiva la cláusula de vencimiento anticipado y sobreseída una ejecución hipotecaria, se presentó mandamiento que ordenaba cancelar la nota marginal de expedición de certificación de cargas y todas las inscripciones derivadas de la ejecución. La adjudicación a una sociedad había cancelado la hipoteca y cuatro embargos posteriores. El deudor pidió por escrito que se reinscribiera a su favor sin esos embargos. La registradora se negó a practicar la operación en esos términos, pues la cancelación de la adjudicación supone también la reviviscencia de la hipoteca y de las anotaciones, con su plazo de caducidad suspendido. La calificación sustitutoria la confirmó.

Cuestión: Si la nulidad de la ejecución obliga a hacer revivir las anotaciones de embargo canceladas por la adjudicación.

Decisión: La DG desestima el recurso. Dentro del artículo 100 RH, recuerda que las anotaciones estaban vigentes cuando se inscribió la adjudicación y que, según las Resoluciones de 9 de enero de 2023 y 10 de julio de 2024, la declaración de nulidad de todo lo actuado restituye el historial de la finca a su estado anterior: si la cancelación de las cargas posteriores fue efecto ope legis de la ejecución, su revitalización lo es de la nulidad, sin necesidad de oír a sus titulares, a quienes beneficia. Por rogación, el registrador no puede hacerlo de oficio, pero aquí el juez ordenó cancelar todos los asientos derivados de la ejecución, lo que incluye implícitamente la reviviscencia de los embargos (artículos 83 TRLGDCU y 6.3 CC).

Clave práctica: Anular la ejecución por abusividad no deja la finca libre de los embargos purgados: si el mandato judicial lo abarca, reviven con su rango original.

R. 15-7-2026 · EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Requerimiento de pago por edictos en ejecución hipotecaria y riesgo de indefensión

Desestimado Resolución de 15 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Valladolid n.º 5 BOE 31/10/2026 (tardó 108 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

No se inscribe la adjudicación en ejecución hipotecaria al no acreditarse que el requerimiento de pago a la deudora por edictos cumpliera la LEC y la doctrina constitucional, salvo que el juez declare que no sufrió indefensión.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó testimonio de un decreto de adjudicación de 2012 y el mandamiento de cancelación dictados en una ejecución hipotecaria seguida contra dos cónyuges deudores, uno de ellos fallecido antes de despacharse la ejecución. El registrador suspendió la inscripción porque la deudora viuda, también heredera presunta del fallecido, solo había sido requerida de pago por edictos sin agotar las vías de notificación personal, y no admitió como subsanación la notificación personal lograda en 2020. La calificación sustitutoria confirmó la nota.

Cuestión: Si consta un requerimiento de pago válido a la deudora durante el procedimiento, cuando se acudió directamente a los edictos bajo la redacción del artículo 686.3 LEC anterior a la Ley 19/2015.

Decisión: La DG desestima el recurso. Recuerda que el artículo 132 LH incluye en la calificación el requerimiento de pago en el domicilio registral (artículo 686 LEC), trámite esencial ligado a la tutela judicial efectiva, y que no se trata de revisar el fondo del fallo. La representación de la herencia yacente por la viuda no estaba en discusión. Con apoyo en la doctrina del Tribunal Constitucional (SSTC 122/2013, 145/2021 y 140/2022), la vía edictal es subsidiaria aun con la redacción antigua y exige agotar antes la averiguación del domicilio real. Aquí no consta intento personal en el domicilio inscrito ni averiguación alguna, y la notificación de 2020, casi siete años después de la adjudicación, no remedia el defecto.

Clave práctica: El testimonio del decreto debe detallar dónde y cómo se intentó el requerimiento. Cabe superar el defecto si el juez declara que la deudora quedó debidamente llamada y no sufrió indefensión, valoración que el registrador ya no puede revisar.

R. 14-7-2026 · EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Adjudicación hipotecaria con hipoteca caducada y finca a nombre de un tercero

Desestimado Resolución de 14 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de San Roque BOE 31/10/2026 (tardó 109 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

No puede inscribirse el decreto de adjudicación de una ejecución hipotecaria cuando la hipoteca ya está cancelada por caducidad (art. 82 LH) y la finca consta a nombre de un tercero que no intervino; la vigencia de la inscripción de hipoteca es presupuesto ineludible.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado en 2003. El registrador suspende la inscripción porque la hipoteca ejecutada y la nota marginal de expedición de certificación de cargas se cancelaron por caducidad en octubre de 2025, y porque la finca ya no figura a nombre de la sociedad hipotecante, sino de un tercero adquirente; añade además otros defectos (situación arrendaticia y falta del mandamiento de cancelación de cargas).

Cuestión: Si puede inscribirse la adjudicación cuando, al presentarse el decreto, la hipoteca está cancelada registralmente, y si cabe dejar sin efecto esa cancelación alegando que la acción hipotecaria no había prescrito y que el titular actual obró de mala fe al solicitarla.

Decisión: La DG desestima el recurso. La hipoteca es de inscripción constitutiva, por lo que la vigencia del asiento es presupuesto ineludible para inscribir la adjudicación (artículos 682 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Cancelada, el artículo 97 de la Ley Hipotecaria presume extinguido el derecho y el acreedor pierde su prioridad frente a los titulares posteriores, quedándole solo la ejecución ordinaria; el tracto sucesivo (artículo 20) impide además inscribir contra un tercer titular que no intervino. Las alegaciones de mala fe y de improcedencia de la cancelación no caben en el recurso: el asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales y su rectificación exige consentimiento de los interesados o sentencia en juicio declarativo (artículos 1 y 40).

Clave práctica: Durante ejecuciones largas conviene vigilar la caducidad registral de la hipoteca; una vez cancelada, solo cabe impugnarla judicialmente.

R. 10-7-2026 · EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Subasta notarial extrajudicial: pacto de sujeción no inscrito en la hipoteca

Desestimado Resolución de 10 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Lucena n.º 1 BOE 23/10/2026 (tardó 105 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Acta de subasta notarial en venta extrajudicial hipotecaria. La DG confirma la denegación porque el pacto de sujeción al procedimiento extrajudicial no figura inscrito en el asiento de la hipoteca.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Una notaria autorizó un acta de subasta electrónica que documentaba la adjudicación, en venta extrajudicial hipotecaria, de una participación indivisa de una finca rústica. La registradora denegó la inscripción por no ajustarse al artículo 129.2.b) de la Ley Hipotecaria. La notaria recurrió alegando que ese requisito se refiere a la escritura de hipoteca ya inscrita, que el pacto estaba separado y que no se trataba de una vivienda. Añadió que el Registro había expedido la certificación de cargas y extendido la nota marginal del artículo 236.b del Reglamento.

Cuestión: Si puede inscribirse la adjudicación obtenida en una venta extrajudicial cuando el pacto que la habilita no figura inscrito.

Decisión: La DG desestima el recurso, aunque advierte que la nota debió ser más precisa. La estipulación séptima de la escritura de hipoteca no se inscribió, pues en el asiento constan puntos suspensivos, y la inscripción del pacto de ejecución extrajudicial tiene carácter constitutivo. Sin ella no puede acudirse a este procedimiento, ni constan el domicilio para requerimientos ni el valor de tasación. El hecho de que se expidiera la certificación y se practicara la nota marginal no subsana el defecto. Por el principio de legalidad, el registrador no queda vinculado por sus propios actos y no cabe invocar la doctrina de los actos propios. Todo el procedimiento está viciado de origen, incluida el acta final, por lo que resulta innecesario analizar la mención sobre vivienda habitual.

Clave práctica: Antes de iniciar una venta extrajudicial, el notario debe comprobar en la certificación que el pacto de ejecución extrajudicial está efectivamente inscrito; que el Registro expida la certificación no garantiza que el procedimiento sea viable.

R. 7-7-2026 · EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Ejecución hipotecaria sin demanda ni requerimiento al tercer poseedor inscrito

Desestimado Resolución de 7 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Murcia n.º 2 BOE 22/10/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Decreto de adjudicación en ejecución hipotecaria sin constar demanda ni requerimiento de pago al tercer poseedor inscrito antes de la nota de certificación de cargas. La DG confirma la suspensión, pues no se acredita su intervención en el procedimiento.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de Murcia n.º 2 el testimonio de un decreto de adjudicación de 2020, con mandamiento de cancelación, dictado en una ejecución hipotecaria iniciada en 2010. La registradora suspendió la inscripción, entre otros motivos, porque la finca constaba inscrita desde el 5 de abril de 2010 a favor de una sociedad, tercer poseedor, antes de expedirse la certificación de cargas (27 de septiembre de 2010), sin que constara que hubiera sido demandada y requerida de pago. El recurso solo combate este defecto, alegando un intento de requerimiento rechazado en 2024.

Cuestión: Si debe acreditarse la demanda y el requerimiento de pago al tercer poseedor que inscribió su adquisición antes de la certificación de cargas.

Decisión: La DG desestima. El artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria extiende la calificación a que se haya demandado y requerido al tercer poseedor inscrito, y los artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, leídos a la luz de la STC 79/2013, consideran acreditada la adquisición frente al acreedor por su inscripción, lo que impone el litisconsorcio. Si el tercero inscribió tras la demanda pero antes de la nota de certificación, basta la notificación del artículo 689 LEC. Como no consta la fecha de la demanda, debe aclararse: si fue posterior al 5 de abril de 2010, habrá que acreditar demanda y requerimiento; si anterior, la notificación. La diligencia aportada con el recurso no se tiene en cuenta por el artículo 326 LH y, además, no aclara la cuestión.

Clave práctica: En adjudicaciones hipotecarias conviene que el testimonio judicial exprese la fecha de la demanda y cómo se llamó al tercer poseedor inscrito.

R. 30-6-2026 · EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Ejecución hipotecaria contra herencia yacente y herederos ignorados por edictos

Estimado Resolución de 30 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Mérida n.º 1 BOE 19/10/2026 (tardó 111 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Adjudicación en ejecución hipotecaria seguida contra herencia yacente, con herederos ignorados notificados por edictos. La DG revoca la exigencia de defensor judicial tal como se formuló, aunque señala que la notificación al abogado del Estado se hizo concluido el procedimiento.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de Mérida n.º 1 un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación dictados en una ejecución hipotecaria seguida contra la herencia yacente de la titular registral. Tras aportarse el certificado de defunción y una diligencia de ordenación de febrero de 2026 que hacía constar la imposible identificación de herederos, su emplazamiento por edictos y la notificación al abogado del Estado, la registradora mantuvo un único defecto: siendo el llamamiento a los ignorados herederos puramente genérico y sin personación de interesados, era preciso nombrar un defensor judicial. La calificación sustitutoria la confirmó.

Cuestión: Si en una ejecución contra herencia yacente sin herederos conocidos es necesario el nombramiento de defensor o administrador judicial.

Decisión: La DG revoca la calificación en los términos en que fue emitida. Tras la STS 590/2021, de 9 de septiembre, ya no se exige administrador judicial: si hay indicios de herederos concretos, la demanda debe dirigirse contra ellos; si no los hay, basta emplazar a los ignorados herederos por edictos y comunicar la pendencia del proceso al Estado o a la comunidad autónoma llamada a la sucesión intestada (art. 150.2 LEC), siendo la notificación edictal subsidiaria. No obstante, advierte que aquí la comunicación al abogado del Estado se hizo después del decreto firme de adjudicación, sin posibilidad real de intervención, por lo que debiera exigirse la firmeza de esa diligencia, transcurridos los plazos para recurrir sin alegaciones.

Clave práctica: En ejecuciones contra herencia yacente sin herederos conocidos, la notificación al Estado o comunidad autónoma debe hacerse durante la pendencia del proceso; si es posterior, conviene acreditar la firmeza de la diligencia.

R. 30-6-2026 · EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Adjudicación hipotecaria sin nota marginal de expedición de certificación de cargas

Desestimado Resolución de 30 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Adeje BOE 19/10/2026 (tardó 111 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Adjudicación en ejecución hipotecaria sin constar la nota marginal de expedición de certificación de cargas. La DG confirma el defecto: es trámite esencial y la publicidad del Portal de Subastas no suple la registral frente a titulares posteriores.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de Adeje un testimonio de decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados en una ejecución hipotecaria. El registrador suspendió la inscripción porque no se había expedido la certificación de dominio y cargas ni constaba la nota marginal acreditativa al margen de la hipoteca ejecutada, existiendo una anotación de embargo posterior; señaló además la falta de acreditación de la situación arrendaticia. El adjudicatario recurrió alegando que no hubo perjuicio para el embargante, que la subasta se publicó en el Portal de Subastas del BOE y que no hubo sobrante.

Cuestión: Si puede inscribirse la adjudicación y cancelarse las cargas posteriores cuando en la ejecución hipotecaria no se expidió la certificación de cargas ni se extendió la nota marginal.

Decisión: La DG desestima el recurso. La certificación y la nota marginal del artículo 688 LEC son trámite esencial del procedimiento: la nota tiene valor de notificación formal a los titulares posteriores (arts. 132.2.º y 134 LH), fija la situación registral de la finca, opera como condición resolutoria e interrumpe la prescripción de la acción hipotecaria. Dado el carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca y la naturaleza registral de la ejecución, sin ese trámite no cabe inscribir. El defecto es subsanable si el letrado de la Administración de Justicia certifica que los titulares posteriores fueron citados y no sufrieron indefensión. La publicidad del Portal de Subastas no sustituye a la registral, única con eficacia de cognoscibilidad legal frente a terceros inscritos.

Clave práctica: Si falta la nota marginal de expedición de certificación, debe obtenerse del juzgado una certificación de que los titulares de cargas posteriores fueron citados en el procedimiento; la publicidad de la subasta no basta.

R. 22-6-2026 · EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Adjudicación hipotecaria con incongruencia entre sobrante y cantidades pendientes

Desestimado Resolución de 22 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 1 BOE 19/10/2026 (tardó 119 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación en ejecución hipotecaria con incongruencia entre la existencia de sobrante y cantidades pendientes. La DG confirma el defecto: el registrador controla los límites de cobertura hipotecaria y, al calificarse conjuntamente, el defecto impide inscribir ambos documentos.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentan el testimonio de un decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas dictados en una ejecución hipotecaria sobre dos fincas de Eivissa. El registrador suspende la inscripción por incongruencia entre la declaración de sobrante del decreto y las cantidades que figuran como pendientes de cubrir, por falta de justificación sobre arrendamientos (defecto que después rectifica al quedar subsanado) y porque, al calificarse negativamente el decreto, no puede inscribirse por separado el mandamiento.

Cuestión: Si el registrador puede revisar la imputación del precio de remate a los distintos conceptos garantizados y si cabe despachar el mandamiento de cancelación con independencia del decreto defectuoso.

Decisión: La DG desestima el recurso. El artículo 132.3.º LH extiende la calificación a comprobar que lo entregado al acreedor por principal, intereses y costas no excede de la respectiva cobertura hipotecaria, en relación con el artículo 692.1 LEC, pues el exceso debe consignarse a favor de los titulares posteriores; ello no supone revisar el fondo de la resolución judicial. Con base en el principio de especialidad, el decreto debe desglosar la deuda reclamada por cada concepto (principal, intereses ordinarios y de demora, costas), lo que aquí no ocurre, al agruparse en una sola cifra; además, el sobrante calculado no coincide con el que resulta de las responsabilidades inscritas. Conforme al artículo 133 LH, decreto y mandamiento se presentan y califican conjuntamente, de modo que el defecto de uno impide la inscripción de ambos.

Clave práctica: Cuando existan cargas posteriores, conviene que el decreto de adjudicación detalle lo entregado al ejecutante por cada concepto y su relación con los límites de cobertura de cada finca.

R. 27-5-2026 · EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Adjudicación hipotecaria y prohibición de disponer de la AEAT anotada después

Desestimado Resolución de 27 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Madrid n.º 37 BOE 9/10/2026 (tardó 135 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se discute si inscribir un decreto de adjudicación de ejecución hipotecaria con una prohibición de disponer de la AEAT anotada tras la hipoteca. La DG confirma la suspensión: sin autorización de la Agencia Tributaria no cabe la inscripción.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 37 el testimonio de un decreto de adjudicación dictado en una ejecución hipotecaria, junto con el mandamiento de cancelación de cargas,. La registradora suspendió la inscripción porque, después de la hipoteca, constaba anotada una prohibición de disponer acordada por la Delegación Especial de Madrid de la AEAT, y exigió autorización de esa autoridad. Otros defectos se subsanaron.

Cuestión: Si una prohibición de disponer administrativa, anotada después de la hipoteca y de la mejor postura en la subasta, impide inscribir la adjudicación derivada de la ejecución de esa hipoteca anterior.

Decisión: La DG mantiene la calificación. Reitera su doctrina: las prohibiciones voluntarias o civiles permiten inscribir actos anteriores o basados en asientos previos, con arrastre o purga según el artículo 145 RH; en cambio, las penales y administrativas tutelan el orden público y, por la prioridad del artículo 17 LH, provocan un cierre registral total, incluso frente a enajenaciones forzosas derivadas de asientos anteriores. Corresponde a la autoridad que acordó la medida autorizar la inscripción y decidir sobre su subsistencia. No es aplicable la Resolución de 10 de octubre de 2025: aquí el remate y el decreto de adjudicación son posteriores al acuerdo de prohibición.

Clave práctica: Ante una prohibición de disponer de la AEAT o de un juez penal, el adjudicatario en una ejecución hipotecaria debe obtener de esa autoridad la autorización para inscribir.

Urbanismo y licencias 9

1 estimado · 8 desestimados

R. 13-7-2026 · URBANISMO Y LICENCIAS

Cambio de uso de local a vivienda por antigüedad y pronunciamiento administrativo

Desestimado Resolución de 13 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de A Coruña n.º 2 BOE 31/10/2026 (tardó 110 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Para inscribir el cambio de uso de local a vivienda por antigüedad no basta el certificado técnico y la certificación catastral: la DG confirma que se exige un pronunciamiento expreso de la Administración sobre el uso respecto al uso o destino de la finca.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: se presentó en el Registro de la Propiedad de A Coruña n.º 2 una escritura que hacía constar el cambio de uso de un local inscrito a vivienda por antigüedad superior a diez años, con certificado técnico sobre uso y distribución y certificación catastral con destino residencial. La registradora suspendió la inscripción hasta que se aportara título habilitante, porque la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia regula la caducidad de la acción de reposición para las obras, pero no para los usos. La recurrente invocaba el artículo 28.4 de la Ley de Suelo y sostenía que el control correspondía al Ayuntamiento tras la comunicación registral.

Cuestión: si un cambio de uso del elemento ya inscrito puede acceder al Registro por antigüedad con certificado técnico o catastral.

Decisión: se desestima. El cambio de uso equivale a modificar la obra nueva inscrita y queda sujeto al artículo 28 de la Ley de Suelo, pero conforme a la doctrina de 9 de abril de 2024 la vía del artículo 28.4 exige que la normativa autonómica y la jurisprudencia admitan la prescripción del uso. El Tribunal Supremo trata el uso como actividad continuada y los usos contrarios al planeamiento no se adquieren por prescripción; el TSJ de Galicia admite la caducidad solo si concurren caducidad respecto de las obras, compatibilidad con el planeamiento y condiciones de seguridad y salubridad. Como esos extremos escapan a la calificación, siguiendo la Resolución de 15 de julio de 2025, el único medio válido para modificar el uso inscrito es una certificación municipal expresa.

Clave práctica: para inscribir por antigüedad el paso de local, trastero o buhardilla a vivienda, hay que aportar certificado del Ayuntamiento; no bastan el técnico ni el Catastro.

R. 24-6-2026 · URBANISMO Y LICENCIAS

Proyecto de compensación firme y actualización del proyecto de urbanización

Estimado Resolución de 24 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca n.º 4 BOE 19/10/2026 (tardó 117 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Proyecto de compensación firme en vía administrativa cuya inscripción se suspendió por estar en trámite la actualización del proyecto de urbanización. La DG revoca: la firmeza no equivale a inmutabilidad y una futura modificación no impide inscribir el acto ya aprobado.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta certificación del Ayuntamiento de Llucmajor del proyecto de compensación de un sector, con escrituras de ratificación, adhesión y subsanación. La certificación declara que el proyecto, aprobado por decreto de 2012 sin alegaciones, es firme en vía administrativa, pero añade que ello es sin perjuicio de las adaptaciones que puedan derivarse de la modificación en curso del proyecto de urbanización. La registradora suspende la inscripción por entender que la aprobación debe ser definitiva y no quedar sujeta a modificaciones posteriores.

Cuestión: Si la tramitación de una adaptación del proyecto de urbanización, que podría afectar al de compensación, impide inscribir un proyecto de compensación aprobado definitivamente y firme en vía administrativa.

Decisión: La DG estima el recurso. Tras recordar el alcance de la calificación de documentos administrativos (artículo 99 RH), destaca que la certificación acredita la aprobación definitiva y la firmeza en vía administrativa, que es lo exigido por los artículos 2 y 6 del Real Decreto 1093/1997 y 23.6 de la Ley de Suelo. La firmeza es necesaria pero suficiente; la eventual modificación futura no puede impedir que el Registro publique la reordenación aprobada y, si llega a producirse, será un nuevo acto sujeto a calificación con intervención de los titulares registrales. La firmeza administrativa no equivale a inmutabilidad futura.

Clave práctica: Una reserva sobre posibles modificaciones futuras en la certificación municipal no impide inscribir un proyecto de equidistribución firme en vía administrativa.

R. 23-6-2026 · URBANISMO Y LICENCIAS

Compraventa de 1/12 de finca rústica con otras cuotas: parcelación encubierta

Desestimado Resolución de 23 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Canjáyar BOE 21/10/2026 (tardó 120 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Compraventa de 1/12 de una finca rústica presentada con otras transmisiones de cuotas. La DG confirma los indicios de parcelación encubierta, si bien el cauce no es exigir acto municipal expreso sino la comunicación del art. 79 RD 1093/1997.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta una escritura de compraventa de una doceava parte indivisa de una finca rústica no inscrita de 130.567 m² en Instinción (Almería). La registradora de Canjáyar suspende la inscripción por indicios de parcelación encubierta: superficie de la cuota inferior a la unidad mínima de cultivo de secano, pluralidad de transmisiones simultáneas y construcciones de vivienda visibles en la ortofoto.

Cuestión: Si la venta de una cuota indivisa de suelo rústico en Andalucía exige licencia o acto de control municipal previo, o basta con el procedimiento del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997.

Decisión: La DG desestima el recurso y confirma la nota, con matices. Con base en el artículo 26 de la Ley de Suelo, el Real Decreto 1093/1997 y el artículo 91 de la Ley andaluza 7/2021, distingue: si la transmisión de una nueva cuota presenta un indicio objetivo de uso individualizado, debe exigirse licencia u otro acto de control municipal; si no, pero hay dudas fundadas, procede el cauce del artículo 79 (comunicación al Ayuntamiento y suspensión). Valorando globalmente las cinco escrituras (artículo 258.5 LH), cada titular adquiere una cuarta parte, equivalente a 32.642 m², por encima de la unidad mínima de 3 hectáreas. Dos viviendas aisladas y caminos rurales no revelan uso individualizado, por lo que confirma los indicios, pero no la exigencia de licencia.

Clave práctica: Con varias escrituras de cuotas de la misma finca, la superficie se computa por titular y en conjunto; sin indicio de uso individualizado, el registrador no debe pedir licencia, sino acudir al procedimiento del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997.

R. 23-6-2026 · URBANISMO Y LICENCIAS

Donación de 1/6 de finca rústica con otras cuotas: indicios de parcelación

Desestimado Resolución de 23 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Canjáyar BOE 21/10/2026 (tardó 120 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Donación de 1/6 de una finca rústica junto con otras transmisiones de cuotas de la misma finca. La DG aprecia indicios de parcelación en suelo rústico y confirma la suspensión, remitiendo a la comunicación a la Administración del art. 79 RD 1093/1997.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta una escritura de donación por unos padres a su hijo de una sexta parte indivisa de una finca rústica no inscrita de 130.567 m² en Instinción (Almería). La registradora de Canjáyar suspende la inscripción por indicios de parcelación encubierta: superficie de la cuota inferior a la unidad mínima de cultivo, transmisiones simultáneas de cuotas y construcciones de vivienda visibles en la ortofoto.

Cuestión: Si la donación de una cuota indivisa de suelo rústico en Andalucía, con esos indicios, exige licencia o acto de control municipal previo, o debe tramitarse por el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997.

Decisión: La DG desestima el recurso y confirma la nota, con matices. Con base en el artículo 26 de la Ley de Suelo, el Real Decreto 1093/1997 y el artículo 91 de la Ley andaluza 7/2021, distingue: si la transmisión de una nueva cuota presenta un indicio objetivo de uso individualizado, debe exigirse licencia u otro acto de control municipal; si no, pero hay dudas fundadas, procede el cauce del artículo 79 (comunicación al Ayuntamiento y suspensión). Valorando globalmente las cinco escrituras (artículo 258.5 LH), cada titular adquiere una cuarta parte, equivalente a 32.642 m², por encima de la unidad mínima de 3 hectáreas. Dos viviendas aisladas y caminos rurales no revelan uso individualizado, por lo que confirma los indicios, pero no la exigencia de licencia.

Clave práctica: Con varias escrituras de cuotas de la misma finca, la superficie se computa por titular y en conjunto; sin indicio de uso individualizado, el registrador no debe pedir licencia, sino acudir al procedimiento del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997.

R. 23-6-2026 · URBANISMO Y LICENCIAS

Donación de cuota de finca rústica no inscrita bajo la unidad mínima de cultivo

Desestimado Resolución de 23 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Canjáyar BOE 21/10/2026 (tardó 120 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Donación de una cuota indivisa de finca rústica no inscrita, presentada con otras transmisiones de cuotas que no alcanzan la unidad mínima de cultivo. La DG confirma los indicios de parcelación encubierta, con aplicación del procedimiento del art. 79 RD 1093/1997.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta una escritura por la que una madre dona a sus dos hijos, por mitades, el 25 % de una finca rústica no inscrita de 130.567 m² en Instinción (Almería). La registradora de Canjáyar suspende la inscripción por indicios de parcelación encubierta: cada cuota no alcanza la unidad mínima de cultivo de secano, existen otras transmisiones simultáneas de cuotas y la ortofoto muestra construcciones destinadas a vivienda; exige segregación conforme a la normativa urbanística.

Cuestión: Si la donación inter vivos de cuotas indivisas de suelo rústico en Andalucía exige licencia u otro acto de control municipal previo, o basta con el procedimiento del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997.

Decisión: La DG desestima el recurso y confirma la nota, con matices. Con base en el artículo 26 de la Ley de Suelo, el Real Decreto 1093/1997 y el artículo 91 de la Ley andaluza 7/2021, distingue: si la transmisión de una nueva cuota presenta un indicio objetivo de uso individualizado, debe exigirse licencia u otro acto de control municipal; si no, pero hay dudas fundadas, procede el cauce del artículo 79 (comunicación al Ayuntamiento y suspensión). Valorando globalmente las cinco escrituras (artículo 258.5 LH), cada titular adquiere una cuarta parte, equivalente a 32.642 m², por encima de la unidad mínima de 3 hectáreas. Dos viviendas aisladas y caminos rurales no revelan uso individualizado, por lo que confirma los indicios, pero no la exigencia de licencia.

Clave práctica: Con varias escrituras de cuotas de la misma finca, la superficie se computa por titular y en conjunto; sin indicio de uso individualizado, el registrador no debe pedir licencia, sino acudir al procedimiento del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997.

R. 23-6-2026 · URBANISMO Y LICENCIAS

Donación del 25% de finca rústica junto con otras cuotas: parcelación ilegal

Desestimado Resolución de 23 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Canjáyar BOE 21/10/2026 (tardó 120 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Donación de una cuota indivisa del 25 % de una finca rústica, presentada junto con otras transmisiones de cuotas de la misma finca. La DG confirma los indicios de parcelación ilegal, aunque precisa que el cauce es la comunicación a la Administración del art. 79 RD 1093/1997, no exigir licencia.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de la Propiedad de Canjáyar una escritura de donación de padre a hijo de una cuarta parte indivisa de una finca rústica no inscrita de 130.567 m² en Instinción (Almería), junto con otras escrituras que transmitían el resto de cuotas de la misma finca. La registradora suspendió la inscripción apreciando indicios de parcelación encubierta (presentación conjunta de varias transmisiones de cuotas y existencia de construcciones destinadas a vivienda según la ortofoto) y exigió la segregación conforme a la normativa urbanística andaluza.

Cuestión: Si la transmisión «inter vivos» de una nueva cuota indivisa de finca rústica en Andalucía, con esos indicios, exige un acto de control previo municipal o basta otro cauce.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso y confirma la nota en cuanto a la apreciación de indicios, aunque precisa el cauce. Según el esquema andaluz (art. 91 Ley 7/2021 y art. 139.2 Decreto 550/2022): si hay indicio objetivo revelador de parcelación debe exigirse licencia u otro acto de conformidad; si no lo hay pero existen dudas fundadas, procede el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997; y la mera transmisión de cuota ya inscrita no requiere intervención administrativa. Aquí cada cuota equivale a unos 32.642 m², por encima de la unidad mínima de cultivo, y no consta uso individualizado; las dos viviendas aisladas y los caminos rurales solo justifican dudas, por lo que no cabe exigir licencia, sino comunicar al Ayuntamiento conforme al artículo 79.

Clave práctica: En Andalucía, ante cuotas indivisas nuevas superiores a la unidad mínima sin uso individualizado, el registrador debe acudir al procedimiento del artículo 79 RD 1093/1997 y no exigir licencia.

R. 23-6-2026 · URBANISMO Y LICENCIAS

Compraventa de finca rústica por terceras partes indivisas y parcelación ilegal

Desestimado Resolución de 23 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Algete BOE 19/10/2026 (tardó 118 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Compraventa de finca rústica a tres adquirentes por terceras partes indivisas. Tramitado el artículo 79 del RD 1093/1997 y advertido por el Ayuntamiento peligro de parcelación ilegal, la DG confirma la denegación; la defensa del interesado debe hacerse ante el órgano urbanístico.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta una escritura de compraventa de una finca rústica en Valdetorres de Jarama adquirida por tres personas por terceras partes indivisas. El registrador, ante dudas de parcelación, siguió el procedimiento del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997; el Ayuntamiento resolvió que existía peligro de formación de núcleo de población o parcelación ilegal, se extendió la nota marginal del artículo 79.3 y se denegó la inscripción. Los recurrentes alegan que la copropiedad de una finca vallada para caballos no es indicio y que el Ayuntamiento no les dio audiencia.

Cuestión: Si procede denegar la inscripción con base en la resolución municipal del artículo 79.3 pese a la falta de audiencia de los interesados.

Decisión: La DG desestima el recurso. Expone la concepción amplia de parcelación del artículo 26 de la Ley de Suelo y el esquema de tratamiento registral de las transmisiones de cuotas. No se trata de transmitir la misma cuota inscrita, y la nota marginal derivada de la resolución de Alcaldía es un elemento objetivo para calificar la posible parcelación; la existencia o no de parcelación es cuestión de hecho propia del órgano municipal. Aunque la audiencia es requisito del artículo 79.3 y, como regla, su falta obliga a suspender y requerir al Ayuntamiento, aquí la nota marginal ya está practicada y bajo salvaguardia judicial. Declarado el peligro de parcelación ilegal, no se precisa prohibición expresa de disponer para mantener el cierre registral.

Clave práctica: Frente a una resolución municipal de peligro de parcelación, la defensa debe ejercerse ante el órgano urbanístico para obtener un pronunciamiento de inexistencia que permita la inscripción.

R. 23-6-2026 · URBANISMO Y LICENCIAS

Donación del 25% de finca rústica no inscrita con otras cuotas: parcelación

Desestimado Resolución de 23 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Canjáyar BOE 19/10/2026 (tardó 118 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Donación del 25 % de una finca rústica no inscrita, presentada junto con otras transmisiones de cuotas indivisas. La DG confirma los indicios de parcelación ilegal en suelo rústico, aunque precisa que el cauce no es exigir licencia sino el procedimiento del artículo 79 del RD 1093/1997.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta una escritura de donación de padre a hijo de una cuarta parte indivisa de una finca rústica no inscrita en Instinción (Almería), presentada junto con otras escrituras de transmisión de cuotas de la misma finca. La registradora suspende la inscripción al apreciar indicios de parcelación encubierta: pluralidad de transmisiones de cuotas, superficie teórica de cada cuota y existencia de construcciones destinadas a vivienda, y exige la segregación conforme a la normativa urbanística.

Cuestión: Si la transmisión inter vivos de nuevas cuotas indivisas de suelo rústico en Andalucía exige licencia u otro acto de control municipal previo o, en su caso, el procedimiento del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997.

Decisión: La DG desestima el recurso y confirma la nota en cuanto a la apreciación de indicios de posible parcelación, pero no en cuanto a la exigencia de un acto expreso de control municipal. Repasa los artículos 26 de la Ley de Suelo, 91 de la Ley andaluza 7/2021 y 139.2 de su Reglamento, y fija un esquema: con indicio objetivo revelador (uso individualizado, cuota inferior a la parcela mínima, cartografía) se exige licencia o acto equivalente; sin él, pero con dudas fundadas, procede el artículo 79; la cuota ya inscrita no requiere intervención previa. Aquí cada cuarta parte supera la unidad mínima de cultivo de secano y no consta uso individualizado, por lo que no cabe exigir licencia; el cauce adecuado es la comunicación al Ayuntamiento del artículo 79.

Clave práctica: En Andalucía, la cuota que teóricamente supera la parcela mínima no exige licencia salvo indicio objetivo de uso individualizado, aunque las dudas fundadas permiten suspender y consultar al Ayuntamiento.

R. 25-5-2026 · URBANISMO Y LICENCIAS

Cambio de uso de locales a viviendas por antigüedad con restablecimiento urbanístico

Desestimado Resolución de 25 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Adeje BOE 9/10/2026 (tardó 137 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se suspende la inscripción de un cambio de uso de locales a viviendas declarado por antigüedad. La DG confirma la calificación al constar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Una sociedad otorgó escritura por la que cambiaba el uso de cuatro locales comerciales de un edificio en propiedad horizontal en Adeje para destinarlos a viviendas, alegando uso residencial desde 2015 acreditado por técnico. El registrador suspendió la inscripción porque sobre las fincas constaba anotada la incoación de un expediente municipal de disciplina urbanística por la transformación de los locales en uso residencial sin título habilitante (artículo 52.c del Real Decreto 1093/1997).

Cuestión: Si puede inscribirse por antigüedad un cambio de uso cuando el Registro publica una anotación preventiva de expediente de disciplina urbanística, y si influye que el interesado haya pedido después una licencia de legalización.

Decisión: La DG desestima el recurso. No toma en cuenta el expediente de legalización alegado: conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso se limita a la documentación presentada y a la calificación, y no sirve para subsanar defectos. En cuanto al fondo, reitera que el cambio de uso equivale a modificar la obra nueva inscrita y solo accede al Registro por una de las vías del artículo 28 de la Ley de Suelo: la licencia o título habilitante (apartado 1), que aquí no existe, o la prescripción de las medidas de restablecimiento (apartado 4 y artículo 52 del Real Decreto 1093/1997). Esta segunda vía exige que no conste anotada la incoación de un expediente disciplinario, y aquí consta, lo que revela medidas de restablecimiento en curso.

Clave práctica: Si hay anotada una incoación de expediente de disciplina urbanística, el cambio de uso por antigüedad no puede inscribirse aunque se esté tramitando su legalización.

Cancelación de cargas 8

2 estimados · 6 desestimados

R. 9-7-2026 · CANCELACIÓN DE CARGAS

Cancelación de hipoteca por la deudora como apoderada del banco, sin saldo cero

Estimado Resolución de 9 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Madrid n.º 14 BOE 22/10/2026 (tardó 105 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Cancelación de hipoteca otorgada por la propia deudora como apoderada del banco acreedor, sin incorporar certificado de saldo cero. La DG revoca: el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas no queda desvirtuado por esa omisión.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta escritura de cancelación de hipoteca otorgada por la propietaria y prestataria en representación del banco acreedor. Actúa con un poder especial derivado de un acuerdo de la comisión ejecutiva, que condiciona la actuación a que el banco remita a la sede electrónica notarial el certificado de saldo cero y una nota simple. El notario reseña el poder y emite juicio de suficiencia previa comprobación de dichas condiciones. El registrador suspende porque no se incorporan ambos documentos, que considera complementarios de la representación (art. 98.3 Ley 24/2001). La registradora interina mantiene solo la exigencia del certificado de saldo cero.

Cuestión: Si es preciso incorporar a la escritura el certificado de saldo cero para inscribir la cancelación.

Decisión: Se estima el recurso. El recurso se limita al defecto mantenido, valorado con los argumentos de la nota original (art. 327 LH). El poder especial, no presentado ni inscrito, no impone esa incorporación, como ya declararon las Resoluciones de 18 de febrero y 19 de marzo de 2026. Además, según la Resolución de 12 de abril de 2002, los documentos complementarios del artículo 98.3 son los relativos a requisitos adicionales de validez de la actuación representativa, no la base del juicio de suficiencia. El notario puede unir el certificado, pero su omisión no empaña su juicio, del que responde.

Clave práctica: En cancelaciones con este poder basta la reseña notarial de haber comprobado la recepción del saldo cero.

R. 6-7-2026 · CANCELACIÓN DE CARGAS

Cancelación de hipotecas flotantes por caducidad: plazo de duración o de cobertura

Estimado Resolución de 6 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Calviá BOE 23/10/2026 (tardó 109 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Cancelación por caducidad de hipotecas flotantes al amparo del art. 82.2 LH. La DG revoca: el plazo pactado es de duración de la hipoteca, transcurrido el cual procede la cancelación, y no un mero plazo de cobertura de las obligaciones.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El titular de dos fincas en Calvià solicitó mediante instancia privada, al amparo del artículo 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, la cancelación de una hipoteca de máximo constituida en 2012 a favor de un banco por un plazo de duración de seis años, vencido en abril de 2018. La hipoteca garantizaba un préstamo y un crédito mediante una cuenta especial de liquidación sin efectos novatorios. El registrador suspendió la cancelación al entender que no resultaba de forma nítida si el plazo pactado era de caducidad o solo de cobertura de las obligaciones; la calificación sustitutoria lo confirmó.

Cuestión: Si el plazo pactado en esta hipoteca es de caducidad convencional, que permite cancelarla a su vencimiento, o de mera cobertura.

Decisión: La DG estima el recurso. Analizadas las cláusulas, califica la hipoteca como flotante del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria: garantiza varias obligaciones sin novación, mediante una cuenta instrumental y liquidatoria, fija un plazo máximo de duración de la propia hipoteca y se remite expresamente a ese precepto. La frase sobre los adeudos posibles hasta el vencimiento solo puede referirse a intereses moratorios, porque el crédito vencía en 2013, y el margen hasta el final del plazo sirve para ejercitar la acción. En las hipotecas flotantes el plazo es el de la hipoteca misma y opera como caducidad del asiento, que puede cancelarse llegado el término si no consta nota marginal de inicio de la ejecución. En cambio, en la hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito hay que esperar al plazo del artículo 82, párrafo quinto.

Clave práctica: Para cancelar una hipoteca por caducidad conviene acreditar ante todo su naturaleza flotante. Vencido su plazo de duración sin nota de ejecución, basta la instancia del titular registral.

R. 6-7-2026 · CANCELACIÓN DE CARGAS

Cancelación de hipoteca exonerada en concurso de persona física: mandamiento judicial

Desestimado Resolución de 6 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan n.º 1 BOE 22/10/2026 (tardó 108 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Cancelación de una hipoteca cuyo crédito se dice exonerado en concurso de personas físicas. La DG confirma que hace falta un mandamiento judicial que ordene expresamente la cancelación, sin que el registrador pueda determinar de oficio los asientos a cancelar.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Dos personas físicas concursadas presentaron una instancia privada con testimonio de la sentencia del Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Ciudad Real que les concedía la exoneración parcial y definitiva del pasivo insatisfecho, solicitando cancelar la hipoteca inscrita a favor de Banco de Sabadell sobre su finca. El registrador suspendió la cancelación por falta de título adecuado, ausencia de pronunciamiento judicial expreso de cancelación y falta de acreditación de la firmeza; este último defecto quedó subsanado en el recurso.

Cuestión: Si la sentencia de exoneración debe contener un pronunciamiento expreso sobre la cancelación de la hipoteca que garantiza uno de los créditos exonerados.

Decisión: La DG desestima. El registrador no revisa el fondo de la resolución judicial (art. 100 RH), pero sí debe comprobar que comprende inequívocamente el asiento a cancelar. Conforme al artículo 489.1.8.º del texto refundido de la Ley Concursal, las deudas con garantía real no son exonerables dentro del límite del privilegio especial, y el artículo 492 bis presupone que la garantía subsiste tras la exoneración. Siguiendo la Resolución de 4 de marzo de 2024, se exige una manifestación judicial terminante sobre la cancelación. Aquí la sentencia califica como ordinarios todos los créditos del banco, alude a una hipoteca de otra entidad ya cancelada y no ordena cancelar ninguna; además, el artículo 179 RH impide cancelar por la sola extinción del crédito.

Clave práctica: Para cancelar una hipoteca tras la exoneración del pasivo hay que obtener del juez del concurso una adición o aclaración que declare exonerado ese crédito hipotecario y ordene expresamente la cancelación de la inscripción concreta.

R. 17-6-2026 · CANCELACIÓN DE CARGAS

Cancelación de hipoteca con informe de cumplimiento de convenio concursal

Desestimado Resolución de 17 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Móstoles n.º 3 BOE 22/10/2026 (tardó 127 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Cancelación de hipoteca con base en un informe de cumplimiento de convenio concursal. La DG confirma que no basta: hace falta mandamiento judicial que ordene expresamente la cancelación o consentimiento en escritura pública del cesionario, previa inscripción de su derecho.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de Móstoles n.º 3 una instancia de la sociedad hipotecante solicitando cancelar una hipoteca unilateral, constituida en ejecución de un convenio concursal, acompañada del testimonio de la sentencia que aprobó la modificación del convenio y de una diligencia de ordenación que tenía por presentado el informe semestral de cumplimiento. La registradora suspendió la cancelación por faltar resolución judicial que la ordenase o consentimiento de los acreedores en escritura pública, y por no constar inscrita la cesión de la hipoteca a un acreedor.

Cuestión: Si basta acreditar el pago a los acreedores de la alternativa A del convenio para cancelar la hipoteca, aplicando por analogía la regla del plan de reestructuración homologado, y si cabe cancelar a favor de un cesionario no inscrito.

Decisión: La DG desestima el recurso. El documento no es una ejecutoria ni un auto de homologación; la regla de los artículos 3 y 82 LH sobre planes de reestructuración es excepcional y no admite aplicación extensiva. Conforme a los artículos 82 LH, 179 y 180 RH y 225 y 555 TRLC, aun extinguido el crédito por pago se necesita escritura con consentimiento del acreedor o una resolución judicial (decreto o auto) que ordene expresamente la cancelación tras verificar pagos y consignaciones; el registrador no puede asumir funciones judiciales. Además, por tracto sucesivo y legitimación (arts. 20 y 38 LH) debe inscribirse antes la cesión a Investcapital, que debería consentir la cancelación.

Clave práctica: Para cancelar hipotecas pagadas en un convenio concursal hay que obtener del juez del concurso una resolución expresa y firme que ordene la cancelación, o escritura de los acreedores con su derecho inscrito.

R. 17-6-2026 · CANCELACIÓN DE CARGAS

Cancelación de hipotecas con testimonio concursal de cumplimiento del convenio

Desestimado Resolución de 17 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de León n.º 4 BOE 22/10/2026 (tardó 127 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se pide cancelar hipotecas con un testimonio concursal sobre cumplimiento del convenio que refleja el pago de los acreedores. La DG exige resolución judicial firme que ordene expresamente la cancelación o consentimiento en escritura del acreedor con derecho inscrito.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Una sociedad en concurso solicitó por instancia la cancelación de una hipoteca unilateral, constituida en escritura a favor de sus acreedores en ejecución de un convenio, respecto de los acreedores ya pagados conforme a la alternativa A del convenio modificado. Aportó testimonio de la sentencia aprobatoria y de una diligencia de ordenación que tenía por presentado el informe semestral de cumplimiento. La registradora de León n.º 4 suspendió por falta de resolución judicial que ordenase la cancelación o de consentimiento de los acreedores, y por figurar como titulares entidades que cedieron su crédito a un cesionario no inscrito.

Cuestión: Si basta ese testimonio para cancelar la hipoteca por pago, aplicando por analogía la regla del plan de reestructuración homologado, y si es necesaria la previa inscripción de la cesión.

Decisión: Se desestima. El registrador debe comprobar que el título judicial preserva los derechos de los titulares inscritos (art. 100 RH, STS 21-11-2017). La elección del título formal no es arbitraria y la regla del auto de homologación (arts. 3 y 82 LH) es excepcional y no extensible. Conforme a los artículos 179 y 180 RH, aunque el crédito se haya pagado, hace falta escritura con consentimiento del acreedor o resolución judicial —decreto o auto— que, verificados pagos y consignaciones, ordene expresamente la cancelación; el registrador no puede determinar de oficio los asientos a cancelar. Además, por tracto sucesivo y legitimación (arts. 20 y 38 LH), debe inscribirse antes la cesión al cesionario, que habría de consentir la cancelación.

Clave práctica: Para cancelar hipotecas en un concurso, solicite al juzgado una resolución expresa de cancelación o recabe escritura de los acreedores, inscribiendo previamente las cesiones de crédito.

R. 8-6-2026 · CANCELACIÓN DE CARGAS

Cancelación por instancia de la nota marginal de certificación de dominio y cargas

Desestimado Resolución de 8 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Osuna BOE 13/10/2026 (tardó 127 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se pretende cancelar por instancia privada la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en una ejecución hipotecaria. La DG confirma la negativa de la registradora.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El representante de la sociedad titular registral presentó en el Registro de Osuna una instancia privada solicitando la rectificación o nulidad de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas extendida en 2018 para una ejecución hipotecaria, alegando que la certificación atribuyó erróneamente la titularidad a la anterior propietaria y que la demanda no se dirigió contra la titular registral. La registradora denegó la cancelación por falta de tracto, de título auténtico (se requiere resolución judicial, artículo 688 LEC) y por la salvaguardia judicial de los asientos. La calificación sustitutoria la confirmó.

Cuestión: Si puede cancelarse o rectificarse, a instancia privada del titular registral, la nota marginal de expedición de certificación de cargas extendida en virtud de mandamiento judicial.

Decisión: La DG desestima el recurso. El recurso gubernativo solo procede contra calificaciones negativas y se limita a determinar si son ajustadas a Derecho (artículos 19 bis, 324 y 326 LH); no sirve para rectificar asientos ya practicados, que quedan bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 LH) y solo se rectifican con el consentimiento de los interesados o por resolución judicial (artículo 40 LH). Tratándose de asientos ordenados judicialmente, rigen los artículos 83 y 84 LH: su cancelación exige providencia ejecutoria del juez competente, y el artículo 688 LEC reserva al Letrado de la Administración de Justicia la cancelación de la nota marginal.

Clave práctica: Quien considere errónea una nota marginal de certificación de cargas debe acudir al juzgado de la ejecución; el Registro no puede cancelarla por instancia privada, aunque el registrador haya comunicado el error al juzgado.

R. 4-6-2026 · CANCELACIÓN DE CARGAS

Rectificación parcial de condición resolutoria por precio aplazado vía instancia

Desestimado Resolución de 4 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Gijón n.º 3 BOE 14/10/2026 (tardó 132 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se pide por instancia privada rectificar o cancelar parcialmente una condición resolutoria en garantía de precio aplazado. La DG confirma la nota: no puede decidir sobre la validez de los títulos ni sobre quejas contra el registrador.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Una de las compradoras y titulares registrales presentó instancia privada pidiendo la rectificación o cancelación parcial de la inscripción 14.ª de una finca, en lo relativo a la condición resolutoria en garantía del precio aplazado cuya redacción procedía de una diligencia notarial unilateral (art. 153 del Reglamento Notarial) que fijó una fecha máxima de pago sin consentimiento de los compradores. El registrador suspendió porque la instancia privada no es título hábil (art. 3 LH) y faltaba el consentimiento de los vendedores y de los otros dos compradores (arts. 1 y 40.d LH).

Cuestión: Si puede rectificarse un asiento ya practicado mediante simple instancia de una de las titulares, alegando que la diligencia subsanatoria que lo motivó excedía las facultades del notario.

Decisión: La DG desestima el recurso. Recuerda que, extendido el asiento, queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce efectos mientras no se declare su inexactitud (art. 1.3 LH). Su rectificación exige el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a quienes el asiento atribuya algún derecho, o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra todos ellos (arts. 40, 217 y 219 LH). El recurso gubernativo no permite revisar si fue correcta la calificación que dio lugar a la inscripción, ni tramitar quejas o peticiones de actuación inspectora sobre el registrador; la validez de la diligencia notarial debe discutirse ante los tribunales.

Clave práctica: Frente a un asiento ya practicado no basta una instancia unilateral ni cabe recurso contra él: hay que reunir el consentimiento de todos los interesados (vendedores y compradores) o acudir a la vía judicial.

R. 27-5-2026 · CANCELACIÓN DE CARGAS

Cancelación de hipoteca por instancia con certificado bancario de pago íntegro

Desestimado Resolución de 27 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Pinto n.º 2 BOE 9/10/2026 (tardó 135 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se pretende cancelar una hipoteca por instancia privada con certificado del banco de pago íntegro. La DG confirma la negativa: sin caducidad, solo cabe cancelar por escritura pública de la entidad acreedora o sentencia firme.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Los titulares registrales de una finca presentaron en el Registro de Pinto n.º 2 una instancia privada con firma legitimada solicitando cancelar una hipoteca por haberse pagado íntegramente el préstamo, acompañando un certificado del banco acreedor con firma electrónica cualificada que declaraba la deuda cancelada económicamente. La registradora suspendió la cancelación por exigir escritura pública con el consentimiento del acreedor, al no haber transcurrido el plazo de caducidad del artículo 82.5.º LH (vencimiento en 2014). La calificación sustitutoria confirmó la nota.

Cuestión: Si basta una instancia privada con un certificado bancario de pago, firmado electrónicamente, para cancelar una inscripción de hipoteca al amparo del artículo 82.1.º LH.

Decisión: La DG desestima el recurso. Parte del principio de titulación pública (artículos 3 y 82 LH): las inscripciones practicadas en virtud de escritura solo se cancelan por sentencia firme o por escritura o documento auténtico en el que consienta el titular registral, y el documento privado solo es título hábil cuando la ley lo prevé expresamente. El artículo 179 RH aclara que, aunque el crédito se haya extinguido por pago, la hipoteca no se cancela sin escritura pública de consentimiento del acreedor o ejecutoria; la mera certificación de amortización no basta. La firma electrónica cualificada validada goza de las presunciones del artículo 326 LEC y de la Ley 6/2020, pero ello no convierte el documento privado en escritura pública.

Clave práctica: Sin caducidad conforme a los artículos 82.5.º o 210.1.8.ª LH, la cancelación de hipoteca exige escritura de carta de pago otorgada por el acreedor o sentencia firme contra él; un certificado bancario, aun firmado electrónicamente, es insuficiente.

Documentos judiciales 8

8 desestimados

R. 14-7-2026 · DOCUMENTOS JUDICIALES

Sentencia que divide un local ganancial: herederos del cónyuge premuerto

Desestimado Resolución de 14 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Cangas de Onís BOE 31/10/2026 (tardó 109 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Para inscribir la sentencia que divide un local ganancial en varios es necesaria la intervención o ratificación de los herederos del cónyuge premuerto, pues la sociedad de gananciales está disuelta y no liquidada; se confirma la calificación.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta mandamiento derivado de una sentencia firme que, en una acción de división de cosa común, divide un local de un edificio en régimen de propiedad horizontal en cinco locales y un trastero y los adjudica a los comuneros; una parte se atribuye a la demandante y a la sociedad de gananciales que tuvo con su difunto marido. El registrador suspende la inscripción por faltar el acuerdo de la junta de propietarios, no constar el estado civil de un adjudicatario y no haber intervenido los herederos del esposo fallecido. Se recurren el primero y el tercero.

Cuestión: Si una sentencia firme de división puede inscribirse sin consentimiento ni intervención de la comunidad de propietarios y de los herederos del cónyuge premuerto, integrantes de una comunidad postganancial.

Decisión: La DG desestima el recurso. El registrador debe cumplir las resoluciones judiciales firmes, pero, por la proscripción de la indefensión y el tracto sucesivo, le corresponde comprobar que el titular registral afectado ha sido parte o pudo intervenir; aquí también lo es la comunidad, cuyo acuerdo exige el artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal sin que los estatutos lo dispensen. En cuanto a la comunidad postganancial, los partícipes no tienen cuota sobre cada bien sino sobre el conjunto; cualquier comunero puede pedir la división (artículo 400 del Código Civil), pero o actúan todos juntos o deben ser demandados los demás, en este caso los herederos, como reconoce la propia sentencia.

Clave práctica: Antes de dividir locales en régimen horizontal conviene obtener el acuerdo de la junta o demandar a la comunidad, y llamar a los herederos del cónyuge fallecido o lograr su ratificación en documento público.

R. 7-7-2026 · DOCUMENTOS JUDICIALES

Partición judicial con heredera en rebeldía y plazo de rescisión del art. 502 LEC

Desestimado Resolución de 7 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Collado Villalba BOE 22/10/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Partición judicial protocolizada en la que una heredera no compareció. La DG confirma la suspensión: en caso de rebeldía deben transcurrir los plazos de la acción de rescisión del art. 502 LEC, cuya valoración no corresponde al registrador.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta una escritura de protocolización de las operaciones particionales aprobadas en un procedimiento judicial de división de herencia. Una de las dos hijas herederas no compareció pese a intentarse su citación por la Policía Local y por el Tablón Edictal Judicial Único, y se la tuvo por conforme con la propuesta de adjudicación. La registradora suspende la inscripción porque no consta la intervención del Ministerio Fiscal en representación de la heredera ausente y, si hubiera sido declarada en rebeldía, no se acredita el transcurso de los plazos para ejercitar la acción de rescisión.

Cuestión: Si es inscribible la partición judicial cuando una heredera citada por edictos no ha comparecido, sin constancia de la intervención del Ministerio Fiscal ni del transcurso de los plazos de rescisión de la resolución dictada en rebeldía.

Decisión: La DG desestima el recurso, aunque es muy lacónico. El procedimiento de división judicial de herencia es contencioso, por lo que la calificación se rige por el artículo 100 RH: no cabe entrar en el fondo, pero sí comprobar que los titulares de derechos registrales han tenido la intervención legal. Conforme al artículo 783.4 LEC, el Ministerio Fiscal debe representar a los ausentes de paradero desconocido, concepto que incluye a quien, notificado por edictos, no comparece; esa intervención no consta. Además, según los artículos 524.4, 501 y 502 LEC, una resolución dictada en rebeldía solo permite anotación preventiva mientras no transcurran los plazos de la acción de rescisión, lo que debe resultar del propio documento judicial; apreciar la fuerza mayor y fijar el plazo corresponde al juzgado, no al registrador.

Clave práctica: En particiones judiciales con heredero no compareciente citado por edictos, conviene aportar testimonio de la intervención del Ministerio Fiscal y, si hubo rebeldía, diligencia judicial que acredite el transcurso de los plazos de rescisión.

R. 6-7-2026 · DOCUMENTOS JUDICIALES

Sentencia declarativa de dominio: inscripción correlativa a favor de los demandados

Desestimado Resolución de 6 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Madrid n.º 47 BOE 23/10/2026 (tardó 109 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE « Portada ›

Sentencia declarativa de dominio que ordena rectificar asientos por error en la vivienda comprada. La DG confirma que debe ordenarse también la inscripción correlativa a favor de los demandados y que haya concordancia con la descripción registral; el recurso no es vía para subsanar.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta testimonio de una sentencia firme, dictada tras allanamiento, que declara a favor de los demandantes el dominio de la vivienda letra «E» y ordena genéricamente rectificar los asientos. Los demandantes figuraban ya como titulares de la vivienda letra «D», comprada en 2008 por un error en la letra de la escritura. La registradora suspende por varios defectos; en el informe desiste del relativo al tracto sucesivo y se recurren, entre otros, la falta de determinación de los asientos a cancelar y la descripción de la finca como local comercial.

Cuestión: Si una sentencia declarativa de dominio que ordena sin más «rectificar los asientos» es inscribible cuando los actores siguen siendo titulares de otra finca, y si sirve para reflejar un cambio de uso.

Decisión: La DG desestima el recurso. La calificación de documentos judiciales (artículo 100 del Reglamento Hipotecario) alcanza los obstáculos del Registro. Por el principio de legitimación, inscribir la finca «E» sin más dejaría a los actores como titulares también de la «D», que reconocen no les pertenece; y por el de especialidad, el fallo debe concretar qué asientos se practican y cuáles se cancelan. Además, una sentencia declarativa de dominio no es título adecuado para un cambio de uso de local a vivienda, que requiere escritura. Los documentos aportados con el recurso para subsanar impuestos y circunstancias personales no pueden valorarse, pues han de presentarse en el Registro para nueva calificación.

Clave práctica: En las demandas de rectificación por error de finca conviene pedir expresamente la cancelación y reinscripción cruzada de ambas fincas; el cambio de uso debe documentarse aparte.

R. 6-7-2026 · DOCUMENTOS JUDICIALES

Sentencia declarativa de dominio contra ignorados herederos del titular registral

Desestimado Resolución de 6 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata BOE 23/10/2026 (tardó 109 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Sentencia declarativa de dominio dictada contra los ignorados herederos de un titular registral. La DG confirma que, conforme a la STS 590/2021, debe acreditarse el fallecimiento y el nombramiento de administrador judicial de la herencia yacente.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó testimonio de una sentencia dictada en juicio verbal por el Tribunal de Instancia de Navalmoral de la Mata que declaraba la titularidad de una finca a favor de los demandantes. El registrador suspendió la inscripción porque la demanda se dirigió genéricamente contra la herencia yacente y los ignorados herederos de la titular registral, sin nombramiento de administrador judicial, y porque no se acreditaba la fecha de fallecimiento de la titular. El recurrente solo impugnó el primero, alegando extralimitación de la calificación y la antigüedad de la venta.

Cuestión: Si es inscribible una sentencia declarativa de dominio dictada contra los ignorados herederos de la titular registral, emplazados de forma genérica.

Decisión: La DG desestima el recurso. El tracto sucesivo y la proscripción de la indefensión (artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria, 24 de la Constitución y 100 del Reglamento Hipotecario) permiten al registrador comprobar que el titular registral o sus herederos han podido intervenir en el procedimiento, sin revisar el fondo de la resolución. Siguiendo la Sentencia del Tribunal Supremo 590/2021, el nombramiento de administrador judicial no es preceptivo, pero hay que distinguir dos supuestos: si se conocen o hay indicios de herederos concretos, la demanda debe dirigirse contra ellos tras averiguar su identidad y domicilio; si no los hay, además de emplazar por edictos a los ignorados herederos, debe comunicarse la pendencia del proceso al Estado o a la comunidad autónoma llamada a la sucesión intestada (artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Considera aplicable esa doctrina a un procedimiento dirigido genéricamente contra los ignorados herederos.

Clave práctica: Al demandar a una herencia yacente conviene identificar a los herederos o, si no constan, acreditar la comunicación al Estado o a la comunidad autónoma, para que la sentencia pueda inscribirse.

R. 30-6-2026 · DOCUMENTOS JUDICIALES

Sentencia declarativa de dominio en rebeldía: documentos auténticos y firmeza

Desestimado Resolución de 30 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Valencia n.º 10 BOE 19/10/2026 (tardó 111 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Sentencia que declara el dominio dictada en rebeldía. La DG confirma la exigencia de documentos auténticos (sentencia firmada o con CSV, instancia con firma legitimada) y de acreditar la firmeza, incluido el transcurso de los plazos de la acción de rescisión.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de Valencia n.º 10 una fotocopia de sentencia dictada en juicio ordinario que declaraba la propiedad de una finca a favor de la demandante, frente a la sociedad titular registral declarada en rebeldía, junto con un auto de ejecución y una instancia privada. La registradora suspendió la inscripción por cuatro defectos: copia de la sentencia sin firma ni código seguro de verificación, falta de firmeza, falta de acreditación del transcurso de los plazos de la acción de rescisión del rebelde e instancia sin firma legitimada.

Cuestión: Si el deber de cumplir las resoluciones judiciales impide al registrador exigir la autenticidad del documento, la firmeza y el transcurso de los plazos de rescisión en sentencias dictadas en rebeldía.

Decisión: La DG desestima el recurso. Recuerda que el registrador debe acatar las resoluciones judiciales, pero califica, conforme a los artículos 18 LH y 100 RH, las formalidades extrínsecas y los obstáculos registrales. El título judicial debe ser documento auténtico (arts. 3 LH, 1216 CC y 33 RH): una fotocopia sin firma ni CSV no es inscribible. La instancia privada en papel exige firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador; la firma electrónica solo vale si se presenta telemáticamente por la sede electrónica. Respecto de la sentencia en rebeldía, el artículo 524.4 LEC solo permite anotación preventiva mientras no transcurran los plazos de rescisión de los artículos 501 y 502 LEC, lo que debe acreditar el propio juzgado, pues el registrador no puede apreciar la fuerza mayor ni fijar el plazo.

Clave práctica: Para inscribir una sentencia dictada en rebeldía hay que aportar testimonio auténtico (firmado o con CSV), su firmeza y una declaración judicial de haber transcurrido los plazos de la acción de rescisión.

R. 5-6-2026 · DOCUMENTOS JUDICIALES

Auto que homologa transacción entre condueños en acción de división

Desestimado Resolución de 5 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners BOE 14/10/2026 (tardó 131 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se rechaza inscribir un mandamiento con un auto que homologa una transacción entre condueños en una acción de división. La DG confirma: la homologación no altera el carácter privado del acuerdo ni le da eficacia traslativa.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners un mandamiento judicial que insertaba un auto firme (507/2025) homologando una transacción en un procedimiento ordinario de división de patrimonios. Por ella, doña C. B. T. transmitía y adjudicaba su cuota indivisa de dos quintas partes a don A. T. G., que pasaba a ser dueño único de la finca y extinguía el condominio. La registradora suspendió la inscripción por dos defectos subsanables: el auto de homologación no es título para inscribir el dominio, y faltan el estado civil, el régimen económico matrimonial y el carácter con que adquiere el adquirente. El adquirente recurrió.

Cuestión: Si un auto que homologa una transacción entre dos condueños, en un procedimiento de división de patrimonio sin conexión acreditada con una crisis matrimonial, es título inscribible o si hace falta escritura pública. Y si es exigible expresar el estado civil actual de las partes.

Decisión: La DG desestima el recurso y confirma la calificación. Conforme al principio de titulación pública (arts. 3 LH y 33 RH), la homologación judicial (art. 19 LEC) solo controla la capacidad de disposición de las partes y no analiza el fondo. Por ello no altera el carácter privado del acuerdo ni contiene una resolución que declare, constituya o extinga una relación jurídica. Cita las Resoluciones de 6 de septiembre de 2016, 11 de octubre de 2017, 14 de noviembre de 2019, 2 de septiembre de 2024, 10 de marzo y 23 de mayo de 2025 y el art. 787.2 LEC por analogía. Solo se admite la inscripción de acuerdos equiparables a un convenio regulador vinculados a una crisis matrimonial, lo que aquí no consta, pues las partes compraron solteras. Sobre el segundo defecto, los arts. 9 y 21 LH y 51.9.ª RH exigen determinar el estado civil actual. El que figura en una inscripción antigua no permite presumir que se mantiene, y el recurso no es cauce para subsanar defectos.

Clave práctica: Un acuerdo transaccional homologado en una división de cosa común o patrimonio, sin conexión con una crisis matrimonial, necesita escritura pública para inscribirse. Conviene reflejar en el título el estado civil actual y, en su caso, el régimen económico matrimonial de las partes.

LO MÁS DESTACADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD · R. 3-6-2026 · DOCUMENTOS JUDICIALES · CAMBIO DE CRITERIO

Usucapión de mitad indivisa contra herencia yacente en rebeldía y administrador

Desestimado Resolución de 3 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 4 BOE 14/10/2026 (tardó 133 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Sentencia de usucapión de una mitad indivisa dirigida genéricamente contra la herencia yacente y con rebeldía. La DG confirma la nota: modifica su doctrina y ya no exige administrador judicial, sino demandar a los herederos conocidos o con indicios o, si no los hay, emplazar por edictos y comunicar la pendencia al Estado o Comunidad Autónoma (art. 150.2 LEC), lo que aquí no consta.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 4 el testimonio de una sentencia dictada en procedimiento ordinario, seguido en rebeldía contra la herencia yacente e ignorados herederos de la titular registral, que declaraba adquirida por usucapión una mitad indivisa de una finca. El registrador suspendió la inscripción, entre otros defectos no recurridos, porque al demandarse genéricamente a ignorados herederos no constaba cómo se les notificó ni se nombró administrador judicial ni intervino ningún interesado en la herencia.

Cuestión: Qué requisitos de emplazamiento deben cumplirse para inscribir una sentencia de usucapión dictada contra la herencia yacente y los ignorados herederos del titular registral.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. Recuerda que el recurso no sirve para subsanar defectos (artículo 326 LH) y que, por el principio de tracto sucesivo y la proscripción de la indefensión (artículos 20 y 38 LH, 100 RH y 24 CE), el registrador debe comprobar que el titular registral o sus herederos tuvieron posibilidad de intervenir. La sentencia de usucapión es título inscribible, pero no un mero reconocimiento de dominio. Siguiendo la STS 590/2021, ya no se exige administrador judicial, pero si hay indicios de herederos debe demandárseles tras averiguar su identidad y domicilio; si no los hay, además de los edictos, debe comunicarse la pendencia del proceso al Estado o a la comunidad autónoma llamada a la sucesión intestada (artículo 150.2 LEC). Nada de ello consta.

Clave práctica: En demandas contra herencias yacentes sin herederos conocidos, conviene pedir al juzgado la comunicación al Estado o a la comunidad autónoma y que la sentencia lo refleje.

R. 21-5-2026 · DOCUMENTOS JUDICIALES

Sentencia de divorcio contencioso: exigencias de los arts. 9 LH y 51 RH

Desestimado Resolución de 21 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de El Rosario BOE 8/10/2026 (tardó 140 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega la inscripción de una sentencia de divorcio contencioso por tres defectos. La DG confirma la calificación, recordando que deben cumplirse las exigencias de los artículos 9 LH y 51 RH y que el recurso no sirve para subsanar defectos.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó el testimonio de una sentencia de divorcio contencioso con adjudicación de una finca descrita registralmente como solar. La registradora suspendió la inscripción por tres defectos: falta de los datos de inscripción del divorcio en el Registro Civil, ausencia de la declaración sobre actividades potencialmente contaminantes del suelo y falta de las circunstancias identificativas de la adjudicataria.

Cuestión: Si procede inscribir cuando la recurrente solo acredita haber pedido un nuevo testimonio, sostiene que la declaración de suelos no es exigible en una adjudicación judicial de una finca residencial y aporta con el recurso fotocopia del DNI de la adjudicataria.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. Recuerda que, según el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso solo examina si la calificación es ajustada a Derecho y no sirve para subsanar defectos con documentos nuevos. El artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige expresar los datos registrales civiles del hecho que afecta al régimen económico matrimonial, pues de lo contrario se produciría una colisión entre la inoponibilidad civil y la oponibilidad registral (artículo 32 de la Ley Hipotecaria). La declaración del artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es exigible en la transmisión de terrenos, máxime si figuran como solar, y debe hacerla el propietario adjudicatario mediante instrumento adecuado, no el juez. Por último, han de cumplirse los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento sobre identificación del adquirente.

Clave práctica: Antes de presentar una sentencia de divorcio con adjudicaciones conviene acreditar la inscripción en el Registro Civil, completar los datos personales del adjudicatario y, si recae sobre suelo, otorgar acta o escritura con la declaración de actividades contaminantes.

Rectificación de asientos 6

1 parcial · 5 desestimados

R. 17-7-2026 · RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS

Rectificación por error del art. 219 LH cuando solo falla la publicidad formal

Desestimado Resolución de 17 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Guadix BOE 31/10/2026 (tardó 106 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se desestima la rectificación por error del art. 219 LH porque los asientos reflejan correctamente lo acontecido; el error está solo en la publicidad formal, cuya rectificación puede solicitarse al registrador.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Una sociedad solicita por instancia, acompañando escritura de ampliación y novación de préstamo hipotecario de 2008 ya inscrita, que se rectifiquen por error de concepto la inscripción de la finca matriz y las de las fincas resultantes de su división horizontal, para que conste como «constitución de hipoteca» y que la carga distribuida trae causa de esa escritura y no de una posterior de liberación de cargas de 2009. El registrador deniega porque el asiento refleja fielmente una novación y ampliación de hipoteca preexistente; la calificación sustitutoria lo confirma.

Cuestión: Si existe error material o de concepto en los asientos que permita su rectificación conforme a los artículos 40 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Decisión: Se desestima el recurso. El objeto del recurso se ciñe a lo pedido (art. 326 LH). Los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y la rectificación exige una discordancia real o un error en el propio asiento; aquí los asientos son correctos y fieles al título. La confusión procede solo de la publicidad formal: las notas simples y la certificación atribuyen la ampliación a la escritura de liberación, omitiendo la de 2008. La DG reprocha que el registrador no reconduciera la petición y señala que los errores de la publicidad pueden corregirse por instancia, expidiendo nueva publicidad fiel al asiento, conforme al artículo 222 LH y a la exigida congruencia entre asientos y bases de datos auxiliares del Registro electrónico.

Clave práctica: Si el error aparece en una nota simple o certificación y no en la inscripción, no procede instar la rectificación del asiento: debe pedirse al registrador nueva publicidad formal corregida.

R. 16-7-2026 · RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS

Extinción de usufructo ya cancelado y consolidado en la sociedad conyugal

Desestimado Resolución de 16 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Getafe n.º 2 BOE 31/10/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega inscribir la extinción de un usufructo ya cancelado y consolidado a favor de la sociedad conyugal; rectificar el carácter ganancial inscrito exige consentimiento de los titulares o resolución judicial.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: La titular de la nuda propiedad de una finca presenta en 2026 una escritura de extinción de usufructo vitalicio y consolidación del dominio a su favor. Sin embargo, en 2023 ya se había inscrito, mediante instancia privada suya con firma legitimada, la cancelación del usufructo y la consolidación del pleno dominio a favor de ella y de su esposo para su sociedad conyugal. La registradora deniega la inscripción porque el usufructo ya consta extinguido.

Cuestión: Si una nueva escritura de extinción del usufructo permite modificar la inscripción anterior que publica el bien como ganancial, cuando la recurrente sostiene que es privativo y que el registrador atribuyó sin título un 50 % al esposo, ya fallecido.

Decisión: Desestima el recurso. Los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud (art. 1 LH). Lo que en realidad se pretende es rectificar el Registro para cambiar el carácter del bien de ganancial a privativo, lo que exige el consentimiento de los titulares afectados, en este caso los herederos del cónyuge, o una sentencia dictada en juicio declarativo contra ellos (arts. 40, 217 y 219 LH). Solo cabe rectificar a petición del interesado cuando el error se pruebe de modo indubitado con documentos fehacientes independientes de la voluntad de las partes, lo que no sucede aquí. El recurso no sirve para revisar asientos ya practicados, y la escritura de compraventa de 1980 aportada con el escrito no puede tenerse en cuenta (art. 326 LH).

Clave práctica: Para cambiar el carácter ganancial ya inscrito hace falta el consentimiento de todos los interesados o una sentencia; presentar una nueva escritura contradictoria no basta.

R. 24-6-2026 · RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS

Rectificación de superficie de finca coordinada con Catastro mediante acta notarial

Desestimado Resolución de 24 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Cáceres n.º 2 BOE 19/10/2026 (tardó 117 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Rectificación por acta del artículo 153 del Reglamento Notarial de la superficie de una finca inmatriculada y coordinada con Catastro. La DG confirma que no cabe sin consentimiento de todos los otorgantes del título, al no ser un mero error material.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta una escritura de segregación y extinción de condominio de una finca inmatriculada en 2021 con 969 metros cuadrados y coordinada con Catastro, que previamente se rectificaba a 669,36 metros cuadrados. Se acompañó un acta notarial de rectificación de descripción con notificación a colindantes. La registradora suspendió por dudas de que la reducción encubriera una segregación y agrupación a un colindante. Para subsanarlo se aportó un acta del artículo 153 del Reglamento Notarial, autorizada solo por el notario, que rectificaba la superficie consignada en el título inmatriculador, con certificado municipal sobre licencias. La registradora exige la comparecencia o ratificación de los otorgantes.

Cuestión: Si el notario puede, por sí solo, rectificar la superficie de una finca en el título que motivó su inmatriculación.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. El artículo 153 permite subsanar errores materiales, omisiones o defectos de forma cuando el error resulte con claridad del propio documento y sus antecedentes, pero se interpreta restrictivamente y no autoriza a modificar, suplir o eliminar declaraciones de voluntad. La corrección pretendida tiene contenido negocial. Además, inmatriculada una finca coordinada con Catastro, no procede alterar su ubicación, delimitación y superficie, y las dudas están justificadas porque la menor cabida beneficia a una finca colindante de los mismos cotitulares. El consentimiento de los colindantes no las disipa, y el acta no siguió el artículo 201, pues no se pidió certificación registral al inicio.

Clave práctica: Para rectificar la cabida del título inmatriculador debe acudirse a los otorgantes o al expediente del artículo 201 correctamente tramitado, no a un acta unilateral del notario.

R. 16-6-2026 · RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS

Rectificación de otra escritura: aportarla y consentimiento de los interesados

Estimación parcial Resolución de 16 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden BOE 21/10/2026 (tardó 127 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Escritura de rectificación de otra anterior. La DG revoca la exigencia de aportar la escritura rectificada, pero confirma que, tratándose de un error del título y no de concepto en el asiento, es necesario el consentimiento de todos los otorgantes o resolución judicial (art. 40.d LH).

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden una escritura de rectificación de otra de 2006 (herencia, obra nueva, propiedad horizontal y extinción de condominio), para hacer constar que dos herederos eran nudos propietarios y su madre usufructuaria, y no titulares del pleno dominio. El registrador interino suspendió la inscripción por no aportarse la escritura rectificada y por no comparecer otros otorgantes de la escritura original. La registradora sustituta inadmitió la calificación sustitutoria por extemporánea y por no aportarse la documentación.

Cuestión: Si fue correcta la inadmisión de la calificación sustitutoria y si la rectificación de un error del título inscrito exige el consentimiento de todos los que intervinieron en él.

Decisión: La DG estima en parte. Sobre la sustitutoria, recuerda que la legislación administrativa no se aplica mecánicamente al procedimiento registral y que corresponde al interesado aportar el título al sustituto en quince días; pero la inadmisión por falta de documentación exige un requerimiento previo de subsanación, y aquí la documentación se había entregado en el Registro inicial, por lo que la inadmisión no fue adecuada. Revoca el primer defecto, porque el registrador reconoció en su informe que la escritura rectificada sí estaba presentada. Confirma el segundo: no hay error de concepto del asiento (art. 216 LH), sino error del título, que se rige por el artículo 40.d) LH y requiere el consentimiento de los titulares o una resolución judicial, dado que los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales.

Clave práctica: Para corregir un error del título ya inscrito deben consentir todos los otorgantes o sus herederos, o bien obtenerse una sentencia.

R. 27-5-2026 · RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS

Notas marginales de advertencia sobre sentencia y conciliación en finca hipotecada

Desestimado Resolución de 27 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Estepona n.º 2 BOE 8/10/2026 (tardó 134 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se pretende rectificar el historial de una finca hipotecada y se piden notas marginales de advertencia sobre una sentencia y una conciliación. La DG confirma la negativa: tales notas no están previstas legal ni reglamentariamente.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: La propietaria de una finca hipotecada presentó instancias solicitando rectificar, al amparo del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, la inscripción de fusión que atribuyó la hipoteca a una entidad absorbente, aportando una sentencia firme que declaraba nula la cláusula de cesión de crédito de la escritura de préstamo. Subsidiariamente pedía anotación preventiva por defecto subsanable o nota marginal de advertencia de la sentencia y de la incomparecencia de la entidad en una conciliación del artículo 103 bis. El registrador no practicó operación alguna y, ante nueva documentación, reiteró su nota.

Cuestión: Si una sentencia que solo anula una cláusula permite rectificar o cancelar una inscripción posterior, si cabe anotación por defecto subsanable o notas marginales, y si la segunda nota carecía de motivación.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. La nota reiterativa es suficiente porque la interesada pudo conocer los defectos y defenderse, por lo que procede examinar el fondo. Los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y su rectificación exige consentimiento del titular o resolución judicial que la ordene expresamente; la sentencia aportada no ordena cancelar la inscripción de fusión y la rectificación de un asiento no arrastra automáticamente a los posteriores. La anotación por defecto subsanable es un adelanto del asiento definitivo, por lo que requiere el título apto, que falta. Las notas marginales solicitadas no tienen previsión legal ni reglamentaria.

Clave práctica: Para cancelar asientos derivados de una nulidad contractual debe obtenerse un mandamiento judicial que ordene expresamente esa cancelación, dictado con intervención del titular registral.

R. 21-5-2026 · RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS

Error de concepto en dos fincas vinculadas ob rem rectificado por instancia privada

Desestimado Resolución de 21 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Collado Villalba BOE 8/10/2026 (tardó 140 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se pretende rectificar por instancia privada un error de concepto que afecta a dos fincas vinculadas ob rem. La DG confirma la negativa: sin consentimiento del titular de la otra finca, tercero hipotecario, o resolución judicial no cabe rectificar.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: la titular registral de una vivienda en Collado Villalba presenta una instancia, junto con su escritura de compraventa de 1998, para que se rectifique el Registro y se le inscriba el garaje que su título describe como anejo y que figura como finca independiente a nombre de una sociedad, tras un embargo y una adjudicación posteriores. Lo hace en cumplimiento de una resolución previa de la Dirección General que calificó el problema como error de concepto. La registradora suspende la inscripción por falta de consentimiento del titular afectado o de resolución judicial.

Cuestión: si puede rectificarse ese error de concepto a simple instancia de la interesada, existiendo asientos posteriores a favor de terceros.

Decisión: la Dirección General desestima el recurso. Aclara que el garaje no es un anejo de propiedad horizontal sino una finca vinculada ob rem, cuyos historiales debieron ser idénticos; la falta de reflejo de la hipoteca y la adjudicación en el folio del garaje es un error de concepto del artículo 40.c) y 216 de la Ley Hipotecaria. Pero, se aplique la regla c) o la d), la rectificación exige acuerdo unánime de los interesados y del registrador o resolución judicial (artículos 217, 1, 38 y 82 de la Ley Hipotecaria). La adjudicataria posterior se presume de buena fe y es tercero del artículo 34, y la nulidad de los asientos posteriores debe declararse judicialmente.

Clave práctica: cuando la rectificación afecta a derechos inscritos de terceros, la vía es el acuerdo de todos los interesados o un procedimiento judicial contra el titular registral.

Hipotecas 5

1 estimado · 1 parcial · 3 desestimados

R. 16-7-2026 · HIPOTECAS

Cesión de crédito hipotecario litigioso sin notificación previa al deudor

Estimado Resolución de 16 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès n.º 2 BOE 31/10/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE ›

« Portada

Se revocan los defectos opuestos a la inscripción de una cesión de crédito hipotecario: ninguna norma exige notificarla previamente al deudor, ni siquiera si el crédito es litigioso, sin perjuicio del derecho de adquisición preferente que pueda ejercer en la ejecución.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Una sociedad cede a otra mercantil, cuyo objeto social es la tecnología médico-estética, un crédito hipotecario concedido en 2008 por una entidad de crédito a cuatro personas físicas y garantizado con una vivienda unifamiliar y una finca rústica. Sobre el crédito hay una ejecución hipotecaria en curso. La registradora suspende la inscripción por dos motivos: no se acredita que la cesionaria esté inscrita en el registro de empresas prestamistas ni que tenga un seguro de responsabilidad civil, y no se acredita la notificación de la cesión al deudor, por tratarse de un crédito litigioso (art. 1535 CC).

Cuestión: Si la Ley 2/2009 obliga al cesionario no profesional a cumplir esos requisitos y si la cesión de un crédito en ejecución exige notificarla al deudor.

Decisión: Estima el recurso. La Ley 2/2009 es aplicable por la distribución de la responsabilidad hipotecaria hecha en 2009 y la falta de novación posterior. También es exigible al cesionario, porque protege al consumidor durante toda la vida del préstamo, pero solo si este actúa de forma profesional. La habitualidad no se presume: la registradora no la justificó y debió consultar el servicio de interconexión sobre prestamistas habituales. En cuanto al segundo defecto, según el Tribunal Supremo es litigioso el crédito discutido en un proceso declarativo, no el que solo se ejecuta. Además, la notificación al deudor no es requisito para inscribir la cesión (arts. 1198 y 1527 CC y 151 LH).

Clave práctica: Para exigir los requisitos de la Ley 2/2009 al cesionario, el registrador debe acreditar su habitualidad consultando las bases registrales.

R. 15-7-2026 · HIPOTECAS

Responsabilidad hipotecaria entre vivienda y cuota de garaje vinculadas ob rem

Desestimado Resolución de 15 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Santa Fe n.º 1 BOE 31/10/2026 (tardó 108 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE ›

« Portada

Si una vivienda y una cuota de garaje están vinculadas ob rem por los estatutos de la propiedad horizontal, no procede distribuir entre ellas la responsabilidad hipotecaria, pues no pueden separarse ni existir tercero perjudicado.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se otorga una escritura de préstamo hipotecario que grava una vivienda y una cuota indivisa de garaje con derecho al uso exclusivo de una plaza, fincas registrales independientes pero vinculadas ob rem según los estatutos de la propiedad horizontal, constando la vinculación en el Registro. Se constituye una sola hipoteca, con un único valor de tasación, y, a los solos efectos de la inscripción, se distribuye la responsabilidad entre ambas fincas. La registradora suspende la inscripción por considerar improcedente esa distribución. El notario recurre alegando que los artículos 119 de la Ley Hipotecaria y 216 del Reglamento son imperativos y que solo se exceptúa el caso del artículo 218.

Cuestión: Si es exigible, o incluso admisible, distribuir la responsabilidad hipotecaria entre dos fincas registrales vinculadas ob rem con constancia registral.

Decisión: La DG desestima el recurso, siguiendo la Resolución de 29 de noviembre de 2007. El elemento vinculado no puede seguir un régimen jurídico distinto del principal: transmisión y gravamen han de recaer sobre ambas fincas a la vez y a favor del mismo adquirente, y la distribución permitiría adjudicarlas a postores distintos en la ejecución. Además, la distribución sirve para proteger a terceros adquirentes de una de las fincas (artículo 120 de la Ley Hipotecaria), y si la vinculación impide separarlas no puede existir tal tercero. Distinto es el caso en que la vinculación no consta en el Registro, donde sí es necesario distribuir.

Clave práctica: Cuando la vinculación ob rem está inscrita, debe hipotecarse el conjunto sin distribuir responsabilidad; solo si no consta registralmente procede la distribución.

R. 6-7-2026 · HIPOTECAS

Vencimiento anticipado en préstamo hipotecario empresarial: cláusulas discutidas

Estimación parcial Resolución de 6 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Loja BOE 23/10/2026 (tardó 109 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Préstamo hipotecario empresarial con diversas causas de vencimiento anticipado suspendidas. La DG revoca la suspensión de algunas cláusulas y confirma la de otras, como la relativa a nuevas cargas o a la falta de inscripción de la hipoteca.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó una escritura de préstamo hipotecario empresarial a una sociedad, sobre una finca rústica en Loja. La registradora suspendió la inscripción por dos defectos: un certificado de tasación sin firma ni fecha y una cláusula de vencimiento anticipado que permitía el vencimiento total por impago de una sola cuota y por incumplimientos accesorios, invocando la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 y el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La prestataria recurrió solo el segundo defecto y pidió un análisis separado de cada causa.

Cuestión: Qué causas de vencimiento anticipado son inscribibles en un préstamo hipotecario entre profesionales.

Decisión: La DG estima parcialmente el recurso. No se aplica la normativa de protección de consumidores. El impago de una cuota es inscribible, porque el sistema de pagos pactado hace que cada plazo equivalga al menos a tres meses. Las causas no pueden excluirse por su falta de trascendencia real o por su accesoriedad en abstracto. Su rechazo exige una norma concreta y debe justificarse para cada pacto. Deben estar vinculadas a la obligación principal, a la eficacia de la hipoteca o a la conservación de la finca, y estar determinadas. Son inscribibles la falta de primer rango, el impago de tributos y gastos de comunidad, el incumplimiento de deberes de conservación y lo relativo al seguro de daños. No lo son el cambio de control, la falta de información sobre posibles inversores, la depreciación fijada por un perito de la acreedora (artículos 1256 y 1129 del Código Civil), la infracción de cualquier estipulación y las nuevas cargas o la falta de inscripción.

Clave práctica: En préstamos empresariales conviene redactar cláusulas de vencimiento anticipado objetivas y ligadas a la garantía. El registrador debe motivar el rechazo de cada una.

R. 4-6-2026 · HIPOTECAS

Cancelación de hipoteca unilateral ya aceptada por el acreedor y art. 141 LH

Desestimado Resolución de 4 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de San Fernando n.º 1 BOE 14/10/2026 (tardó 132 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se suspende la cancelación de una hipoteca unilateral ya aceptada por el acreedor. La DG confirma: el artículo 141 LH solo prevé cancelar la hipoteca no aceptada, y una divergencia en el número de liquidación no basta.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El deudor solicitó, mediante instancia con firma legitimada, la cancelación de una hipoteca unilateral constituida a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y de la nota marginal de su aceptación, alegando que el documento de aceptación identificaba la liquidación garantizada con un número distinto del que figuraba en la escritura y en la inscripción. El registrador suspendió por exigir documento público en que consienta el acreedor (art. 82 LH); la calificación sustitutoria lo confirmó.

Cuestión: Si cabe cancelar una hipoteca unilateral ya aceptada, junto con la nota de aceptación, por una supuesta divergencia esencial en la obligación asegurada.

Decisión: Se desestima. La DG no puede pronunciarse sobre la inscribibilidad de la aceptación, ya inscrita: el asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales y el registrador no puede rectificarlo por sí solo. La rectificación exige el consentimiento del titular registral y demás interesados o resolución judicial; si hubiera error de concepto, acuerdo unánime de interesados y registrador (arts. 40, 212, 216 y 217 LH), salvo que el error resulte claramente de los asientos o se pruebe con documento fehaciente independiente de la voluntad de las partes. Aquí coinciden escritura, notario, protocolo, deudor y finca, y solo varía el número de liquidación, por lo que no se aprecia alteración del contenido negocial y sería imprescindible la aquiescencia de la AEAT. Además, aun dejando sin efecto la aceptación, la hipoteca quedaría pendiente de aceptación y solo podría cancelarse por el cauce del artículo 141 LH.

Clave práctica: Aceptada la hipoteca unilateral, su cancelación requiere consentimiento del acreedor o sentencia; la mera instancia del deudor nunca es título suficiente.

R. 1-6-2026 · HIPOTECAS

Préstamo hipotecario redactado en catalán presentado en un Registro de Andalucía

Desestimado Resolución de 1 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Málaga n.º 10 BOE 14/10/2026 (tardó 135 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

El registrador deniega el asiento de presentación de una escritura de préstamo hipotecario redactada en catalán. La DG confirma la nota: la lengua no es oficial en Andalucía y la traducción corresponde al notario, no al Registro.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de la Propiedad de Málaga n.º 10 una escritura de préstamo hipotecario autorizada por un notario de Esplugues de Llobregat y redactada en catalán. El registrador denegó la práctica del asiento de presentación por estar el título elaborado en una lengua que no es oficial en Andalucía. El notario recurrió alegando que las causas de denegación del artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria son tasadas, que la lengua solo podría plantearse en la fase de calificación y que el catalán es lengua española oficial.

Cuestión: Si puede denegarse el asiento de presentación de un documento redactado en una lengua cooficial de otra comunidad autónoma, no oficial en el territorio del Registro.

Decisión: La DG desestima el recurso por la vía del recurso exprés del artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria. Analiza el artículo 3 de la Constitución, el Estatuto andaluz (sin previsión lingüística propia, por lo que solo el castellano es oficial), el Estatuto de Cataluña y el artículo 37 del Reglamento Hipotecario, junto con los artículos 142.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 15 de la Ley 39/2015. Concluye que los asientos, incluido el de presentación, en los Registros de Andalucía deben redactarse en español. El registrador puede traducir el documento si conoce la lengua; si no, corresponde al notario autorizante aportar la traducción, sin que el Registro de destino esté obligado a conocer las lenguas cooficiales de otras comunidades.

Clave práctica: Los documentos en lengua cooficial que deban surtir efecto en un Registro de otra comunidad sin esa lengua deben acompañarse de su traducción al castellano.

Obra nueva 5

4 parciales · 1 desestimado

R. 17-7-2026 · OBRA NUEVA

Ampliación de obra nueva: georreferenciación previa y facultades del técnico

Desestimado Resolución de 17 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Ponferrada n.º 2 BOE 31/10/2026 (tardó 106 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

La ampliación de obra nueva exige inscribir previa o simultáneamente la representación gráfica georreferenciada de la finca, y acreditar las facultades del técnico certificante conforme al RD 1093/1997; se confirman los defectos.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta una escritura de ampliación de obra nueva, división horizontal y extinción de condominio sobre una finca inscrita con 293 m², a la que se atribuyen 321,60 m² por medición. Se incorporan certificación catastral, un certificado de antigüedad de arquitecto técnico sin visado y coordenadas de la finca y de la edificación firmadas por un arquitecto. La registradora suspende; en su informe revoca el defecto de posible parcelación y mantiene la falta de inscripción previa o simultánea de la georreferenciación de la finca (no solicitada expresamente) y la falta de acreditación de las facultades del técnico certificante.

Cuestión: Si los otorgantes pueden pedir que la obra se inscriba con la cabida registral histórica sin georreferenciar la finca, y si basta un certificado de arquitecto técnico sin visado ni certificación colegial.

Decisión: Se desestima el recurso. Siguiendo las Resoluciones de 26 de febrero de 2026 y 24 de junio de 2025, la georreferenciación es una circunstancia del asiento regulada por el artículo 9 LH, ajena a la autonomía de la voluntad, y su renuncia no vincula al registrador; en toda obra nueva es presupuesto la inscripción previa o simultánea de la georreferenciación de la finca, en formato GML, por los principios de especialidad y tracto sucesivo. Matiza que sí se aportaron coordenadas alternativas, con solicitud tácita. Respecto del técnico, al no ser autor del proyecto, director de obra ni técnico municipal (art. 50.3 RD 1093/1997), debe acreditar sus facultades mediante certificación colegial, aunque no se exija visado.

Clave práctica: Para inscribir obra nueva conviene aportar la georreferenciación de finca y edificación en GML y, si certifica otro técnico distinto del proyectista, director o municipal, certificación colegial.

R. 15-7-2026 · OBRA NUEVA

Final de obra antigua de un elemento privativo y terminación de los elementos comunes

Estimación parcial Resolución de 15 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar n.º 3 BOE 31/10/2026 (tardó 108 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Para constatar el final de obra antigua de un elemento privativo en propiedad horizontal, la certificación catastral no acredita la terminación de los elementos comunes (defecto confirmado), pero no es exigible el certificado de eficiencia energética en obras antiguas prescritas.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Mediante acta notarial se declaró por antigüedad la terminación de una vivienda en planta primera de un edificio en propiedad horizontal cuya obra en construcción ya estaba inscrita, acreditando la fecha solo con certificación catastral (año 2010). El registrador suspendió la inscripción por no aportarse certificado técnico de terminación de los elementos comunes ni certificado de eficiencia energética, y advirtió de la constancia de la posible situación de fuera de ordenación y de la notificación al Ayuntamiento y a la Junta de Andalucía.

Cuestión: Si basta la certificación catastral de un elemento privativo para inscribir su terminación por la vía del artículo 28.4 TRLSRU y si es exigible el certificado energético en una obra antigua.

Decisión: La DG estima parcialmente. Confirma el primer defecto: la terminación parcial por pisos se admite por la vía ordinaria con certificado técnico que incluya los elementos comunes; por la vía de la antigüedad, la ley andaluza 7/2021 exige la completa terminación para computar el plazo de seis años, y solo cabe tratar aparte una parte del edificio si es unidad funcional y constructiva independiente (artículo 404.6 del Reglamento). El Catastro no acredita la terminación de los elementos comunes ni que su división coincida con la inscrita. Revoca el segundo: conforme al Real Decreto 390/2021 y la Directiva 2010/31/UE, el certificado energético no se exige en obras prescritas. La advertencia final no era defecto y no se examina.

Clave práctica: Para inscribir por antigüedad la terminación de un piso en un edificio con estructura común hay que acreditar de forma indubitada la terminación de los elementos comunes; el certificado energético no es necesario.

R. 18-6-2026 · OBRA NUEVA

Terminación de obra nueva sobre finca sin georreferenciación inscrita

Estimación parcial Resolución de 18 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Oviedo n.º 5 BOE 22/10/2026 (tardó 126 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Terminación de obra nueva sobre finca sin georreferenciación inscrita. La DG confirma que la previa inscripción de la georreferenciación es presupuesto de la obra nueva, pero revoca en cuanto a la posibilidad de inscribirla, dado que la diferencia de cabida es inferior al 5 %.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó un acta notarial de terminación de una vivienda unifamiliar declarada en construcción en 2018. La registradora suspendió la inscripción por cuatro defectos: no constar inscrita la representación gráfica de la finca, faltar las coordenadas de la edificación, no aportarse el Libro del Edificio y no acreditarse la inscripción del certificado de eficiencia energética. En su informe se allanó respecto de los tres últimos, dado que el título pedía subsidiariamente la vía del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, y mantuvo solo el primero.

Cuestión: Si para inscribir una obra nueva es imprescindible inscribir antes o a la vez la georreferenciación de la parcela, y si en este caso la certificación catastral incorporada permitía hacerlo.

Decisión: Estimación parcial. La DG reitera que la previa inscripción de la representación gráfica de la finca es presupuesto esencial de toda obra nueva, aunque el registrador no tenga dudas. Solo así cabe el análisis geométrico de que la edificación está dentro de la finca y se extiende la legitimación registral (arts. 10.5 y 38 LH). Sin embargo, la representación catastral aportada es inscribible: la calificación gráfica no depende de la voluntad de los otorgantes, que solo dijeron desconocer su correspondencia con la realidad; la registradora no formuló dudas, la diferencia de cabida es inferior al 5 % y los linderos fijos coinciden, por lo que basta el artículo 9.b) sin expediente del 199.

Clave práctica: Toda obra nueva exige georreferenciar la finca, pero si la certificación catastral está incorporada y no hay dudas motivadas, el registrador debe inscribirla aunque no se pida expresamente.

R. 2-6-2026 · OBRA NUEVA

Obra antigua y división horizontal de las habitaciones de un hotel

Estimación parcial Resolución de 2 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Madrid n.º 6 BOE 14/10/2026 (tardó 134 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se suspende la inscripción de una obra antigua y división horizontal de las habitaciones de un hotel. La DG confirma los defectos 1 y 4 y revoca el defecto 3, por lo que la estimación es parcial.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta en el Registro de Madrid n.º 6 una escritura, completada por otra de subsanación, que declara por antigüedad la terminación de un edificio hotelero inscrito en construcción, con certificado técnico y catastral, y lo divide horizontalmente en 122 fincas descritas como «locales de uso hotelero», una por habitación. El registrador suspende la inscripción por exigir licencia municipal para el hotel en propiedad horizontal y un régimen de condohotel (unidad de explotación, uso turístico exclusivo, estatutos especiales), por la discrepancia de superficie con la licencia de funcionamiento y por el compromiso de no vender las fincas por separado.

Cuestión: Qué requisitos exige la inscripción de la división horizontal de un hotel en habitaciones independientes y si basta el certificado técnico de concordancia con las licencias.

Decisión: La DG estima parcialmente. Admite el condohotel por el sistema de «numerus apertus», pero exige que el título constitutivo regule, conforme al artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, el destino turístico de todas las unidades, la unidad de explotación (artículo 30 de la Ley 1/1999 de Madrid), la sucesión del explotador y las cuotas y gastos. Confirma también la necesidad de un acto administrativo expreso de conformidad, pues la licencia se concedió al hotel como un todo y la división es incongruente con ella (artículo 26.2 y 6 de la Ley de Suelo); no cabe acudir al artículo 28.4. Revoca el defecto de superficie, al bastar el certificado técnico en la vía del artículo 28.4. Confirma que el compromiso de no vender es obligacional y no inscribible.

Clave práctica: Para dividir un hotel en habitaciones vendibles hay que redactar estatutos de propiedad horizontal especial y obtener la conformidad urbanística y turística expresa; el certificado técnico no suple esa autorización.

R. 2-6-2026 · OBRA NUEVA

Declaración de obra antigua y propiedad horizontal de las habitaciones de un hotel

Estimación parcial Resolución de 2 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Madrid n.º 6 BOE 14/10/2026 (tardó 134 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se suspende la inscripción de una declaración de obra antigua y división horizontal de las habitaciones de un hotel. La DG confirma parte de los defectos y revoca otros (3 y 7), de modo que estima parcialmente el recurso.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Una sociedad otorgó escritura, complementada por otra, de declaración de terminación por antigüedad de un edificio hotelero y su división horizontal en 134 fincas, una por habitación, descritas como locales de uso hotelero. El hotel tenía licencia de funcionamiento para el edificio en su conjunto con 144 habitaciones, y el Ayuntamiento había declarado ineficaz la declaración responsable para la división. El registrador suspendió la inscripción exigiendo licencia municipal y garantías propias del condohotel (unidad de explotación, uso turístico exclusivo, estatutos y contrato de gestión), y señaló discrepancias de superficie construida y de suelo y un compromiso de no vender por separado.

Cuestión: Qué requisitos son exigibles para inscribir la división horizontal de un hotel en habitaciones independientes y si concurren los demás defectos.

Decisión: La DG estima en parte. Confirma el defecto 1: por el principio de numerus apertus el condohotel es inscribible, pero exige determinación y viabilidad económica, por lo que el título constitutivo debe regular en estatutos (art. 5 de la Ley sobre propiedad horizontal) la unidad de explotación y el uso turístico; y la división en 134 locales es incongruente con la licencia concedida al hotel unitario, por lo que se precisa acto expreso de conformidad urbanística y turística (art. 26 de la Ley de Suelo). Confirma el defecto 4: la prohibición de vender por separado es meramente obligacional. Revoca el defecto 3, pues la superficie la acredita el técnico conforme al artículo 28.4, y el 7, admitiendo los 662 m² previa inscripción de la representación gráfica.

Clave práctica: Para dividir un hotel en unidades independientes hay que articular estatutariamente la explotación unitaria y obtener pronunciamiento administrativo expreso sobre esa configuración.

Opción, retracto y tanteo 5

1 parcial · 4 desestimados

R. 10-7-2026 · OPCIÓN, RETRACTO Y TANTEO

Opción de compra con cantidades entregadas y ejecución a favor del optante: comisorio

Desestimado Resolución de 10 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Benissa BOE 22/10/2026 (tardó 104 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Opción de compra con cantidades entregadas por los optantes y cláusulas de ejecución a su favor. La DG confirma la denegación: el negocio encubre una garantía que vulnera la prohibición del pacto comisorio.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta escritura por la que los titulares de una vivienda conceden opción de compra a dos optantes por 200.000 euros, con prima de 28.390 euros ya satisfecha y pagos mensuales de 1.000 euros, además de un pago de 92.400 euros al acreedor hipotecario preferente antes de junio de 2027. Se prevén ejercicio unilateral y la pérdida de la prima como indemnización si no se ejercita. La registradora suspende por encubrir una garantía contraria a la prohibición del pacto comisorio y por no fijar las cuotas de los optantes; solo se recurre el primer defecto.

Cuestión: Si la opción encubre una financiación con garantía que vulnera la prohibición del pacto comisorio.

Decisión: Se desestima el recurso. Los artículos 6, 1859 y 1884 CC proscriben que el acreedor se apropie del bien sin valoración objetiva, también mediante negocios indirectos. La DG rechaza dos apoyos de la nota (Ley 5/2019 y un supuesto pacto de devolución no escrito). Aun así, las entregas previas al ejercicio convierten la opción, unilateral, en negocio bilateral con función de garantía (art. 1281.2 CC). El precio muy inferior a la tasación evidencia desequilibrio. El ejercicio unilateral exige notificación notarial, y la indemnización por no optar es extraña a la opción.

Clave práctica: Pagos a cuenta antes de ejercitar la opción, con precio bajo y sin valoración objetiva, revelan pacto comisorio.

R. 24-6-2026 · OPCIÓN, RETRACTO Y TANTEO

Venta de vivienda arrendada: notificación fehaciente al arrendatario (art. 25 LAU)

Desestimado Resolución de 24 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Almería n.º 5 BOE 19/10/2026 (tardó 117 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Venta de vivienda arrendada con notificación al arrendatario por burofax del comprador. La DG confirma que no se cumple el artículo 25 LAU: debe remitirse fehacientemente copia de la escritura que permita al inquilino ejercer su derecho de adquisición preferente.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta una escritura de compraventa de varias fincas, entre ellas una vivienda arrendada sin renuncia a los derechos de adquisición preferente. La vendedora manifestaba haber remitido al inquilino la notificación de la venta proyectada, cuyo texto se incorporaba, y por diligencia posterior se unió el resguardo de un burofax enviado por la compradora con una carta y un testimonio notarial que recogía finca, partes y precio. El registrador suspende la inscripción porque ni la notificación previa ni la posterior son fehacientes y porque no se entregó copia de la escritura; la calificación sustitutoria la confirma.

Cuestión: Si las notificaciones al arrendatario cumplen los requisitos del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para inscribir la venta.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. Recuerda que las notificaciones se interpretan según su finalidad: el conocimiento efectivo del destinatario. Precisa que el problema no es si el burofax de Correos es medio fehaciente, sino su contenido: al no haberse pedido certificación de contenido, solo consta que se envió y recibió algo, no qué se comunicó. Para el retracto, el apartado 3 exige entregar copia de la escritura, para que el arrendatario conozca todas las circunstancias de la venta, y no basta un testimonio con datos básicos; no justifican lo contrario el volumen ni la protección de datos. El notario puede expedir copia autorizada parcial omitiendo las fincas no afectadas, con la aseveración correspondiente, o copia electrónica con código seguro de verificación, notificándola conforme a los artículos 202 a 204 del Reglamento Notarial.

Clave práctica: En ventas de viviendas arrendadas conviene notificar mediante acta notarial o burofax con certificación de contenido y remitir copia, aunque sea parcial, de la escritura.

R. 12-6-2026 · OPCIÓN, RETRACTO Y TANTEO

Venta en ejercicio de opción con fincas ya inscritas a nombre de terceros

Desestimado Resolución de 12 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Bilbao n.º 11 BOE 22/10/2026 (tardó 132 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Venta en ejercicio de opción otorgada por el concedente cuando las fincas ya están inscritas a nombre de terceros. La DG confirma la denegación: la opción debe ejercitarse frente al titular registral actual, notificándole previamente en plazo, y aquí se le notificó la venta ya otorgada y con la opción caducada.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: el concedente de una opción de compra inscrita sobre el 0,50% de dos fincas, que ya no era titular registral porque estas se habían adjudicado a terceros en una división de cosa común, otorgó con la optante, días antes de caducar la opción, escritura de venta en ejercicio de la opción, depositando parte del precio en la notaría para los titulares actuales. Estos fueron notificados de la escritura ya otorgada, después de caducada la opción, y uno se opuso. El registrador denegó la inscripción por defectos de notificación y por falta de tracto sucesivo, calificando este como insubsanable.

Cuestión: frente a quién debe ejercitarse una opción inscrita cuando la finca ha pasado a un tercero y si es inscribible la venta otorgada por el concedente.

Decisión: se desestima el recurso. La opción inscrita tiene eficacia real y hace claudicantes los derechos posteriores, pero no cierra el Registro. Por el tracto sucesivo y la legitimación (artículos 1, 17, 20, 38, 40 y 82 LH) no puede inscribirse un título otorgado por quien ya no es titular sin consentimiento del actual. Transmitida la finca, el adquirente es el obligado real y único legitimado para consumar la opción. El ejercicio unilateral exige ajustarse a lo pactado: notificar a los titulares actuales la intención de ejercitar y concederles siete días, dentro del plazo de la opción, lo que no se hizo. El defecto es insubsanable porque exige un nuevo consentimiento y una ratificación posterior no tendría eficacia retroactiva en perjuicio de terceros.

Clave práctica: cuando la finca optada ha cambiado de titular, la opción debe ejercitarse frente al titular registral actual y en plazo.

R. 8-6-2026 · OPCIÓN, RETRACTO Y TANTEO

Compraventa por opción inscrita: consignación y cancelación de cargas posteriores

Estimación parcial Resolución de 8 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 7 BOE 14/10/2026 (tardó 128 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se pretende inscribir una compraventa en ejercicio de una opción de compra inscrita, con cancelación de las cargas posteriores. La DG confirma la nota solo en cuanto a la necesidad de consignación y notificación; no exige mandamiento judicial de cancelación de los embargos.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó una escritura de compraventa (29/12/2025) otorgada en ejercicio de una opción de compra inscrita sobre dos fincas, por 360.000 euros. Se desglosaba así: 40.000 de prima inicial, 82.000 de prima complementaria, 234.415,30 retenidos para pagar las hipotecas anteriores (ya canceladas) y 3.584,70 retenidos por un auto penal. Tras la opción constaban anotadas embargos preventivos a favor de Tosa Ibérica Packaging Solutions, SL (384.000 euros de principal y 115.200 de intereses y costas). La registradora de Barcelona n.º 7 suspendió la inscripción y la cancelación de los embargos porque no constaba consignación del precio a disposición del anotante, notificación fehaciente ni consentimiento o mandamiento judicial de cancelación.

Cuestión: Si, ejercitada una opción inscrita, pueden cancelarse los embargos posteriores sin consignar el precio, y qué importes pueden deducirse de la consignación.

Decisión: Desestima el recurso y confirma la nota solo en cuanto a la necesidad de consignación y de notificación. Invoca el artículo 79.2.º de la Ley Hipotecaria y, por analogía, el 175.6.ª del Reglamento Hipotecario, junto con la doctrina de las Resoluciones de 18 de mayo de 2011, 6 de marzo de 2014 y 15 de enero de 2024. Los embargos se cancelan por la eficacia real de la opción, pero el precio debe quedar a disposición de los acreedores posteriores. No se exige la consignación íntegra: pueden deducirse la prima inicial de 40.000 euros y los 234.415,30 euros destinados a la hipoteca preferente, porque así consta en la inscripción de la opción. No se deducen los 82.000 euros, que no figuran en la inscripción, ni los 3.584,70 euros, pues el anotante tiene preferencia registral. La registradora no puede valorar el carácter cautelar del embargo. Se debe notificar al acreedor el ejercicio y la consignación. No se exige consentimiento ni mandamiento judicial de cancelación.

Clave práctica: Para cancelar cargas posteriores al ejercer una opción, solo se descuentan del precio a consignar los importes previstos en la escritura de opción y reflejados en el Registro. Debe consignarse el resto y notificarlo a los titulares de las cargas.

R. 5-6-2026 · OPCIÓN, RETRACTO Y TANTEO

Opción de compra concedida sobre la mitad indivisa de una vivienda

Desestimado Resolución de 5 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Madrid n.º 18 BOE 14/10/2026 (tardó 131 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega la inscripción de una escritura de opción de compra concedida sobre la mitad indivisa de una vivienda. La DG confirma la calificación negativa de la registradora.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El titular de una mitad indivisa de vivienda concedió en escritura una opción de compra a favor de una sociedad, con prima de 10.000 euros (20 % del precio de 50.000), no ejercitable durante el primer año salvo impago del préstamo garantizado con la finca, y con descuento del precio de cantidades heterogéneas. Por escritura del protocolo siguiente el concedente recibió 29.000 euros a cuenta y se le permitió buscar otro comprador en doce meses compensando al optante con 46.900 euros. La registradora denegó la inscripción por encubrir un pacto comisorio con finalidad de garantía; la sustituta confirmó.

Cuestión: Si la opción, valorada junto con el segundo título, cumple una función de garantía contraria a la prohibición del pacto comisorio (arts. 1859 y 1884 CC).

Decisión: Se desestima. La DG reitera que la prohibición alcanza a los negocios indirectos y solo decae si hay fijación objetiva del valor y no existe desequilibrio injusto para el deudor (STS de 21 de julio de 2017). Algunos indicios de la nota no bastarían por sí solos (cuantía de la prima, precio inferior al de mercado, minuta del optante, mitad indivisa), pero la vinculación del ejercicio al impago del préstamo y lo pactado en el segundo documento convierten la opción unilateral en un negocio bilateral con otra causa: el optante siempre gana, recuperando más de lo entregado o adquiriendo el bien sin las garantías de un procedimiento de ejecución ni consignación para cargas posteriores (art. 1281.2 CC y Resolución de 9 de septiembre de 2024).

Clave práctica: El registrador puede valorar conjuntamente títulos conexos; una opción condicionada al impago de una deuda y con anticipos que absorben el precio se trata como garantía encubierta.

Régimen económico matrimonial 5

3 estimados · 2 desestimados

R. 17-7-2026 · RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

Comunidad universal con atribución íntegra al supérstite según Derecho francés

Estimado Resolución de 17 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 4 BOE 28/10/2026 (tardó 103 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Una viuda se adjudica fincas en Formentera en virtud de una comunidad universal con cláusula de atribución íntegra al supérstite pactada conforme al Derecho francés. La DG revoca la nota: el pacto se rige por la ley del régimen económico matrimonial (Reglamento UE 2016/1103), no por la sucesoria, y permite la inscripción sin intervención de los herederos.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: mediante escritura otorgada en Formentera, una viuda se adjudica dos fincas sitas en la isla en virtud de un pacto de comunidad universal con cláusula de atribución íntegra al cónyuge supérstite, concertado con su difunto esposo conforme al Derecho francés y acreditado por acta de notoriedad de notaria de París, apostillada y traducida. El registrador suspende la inscripción porque exige el consentimiento o la renuncia a la legítima de las dos hijas comunes, al considerar aplicables los límites legitimarios del Código Civil francés.

Cuestión: si la adjudicación derivada de la liquidación de un régimen económico matrimonial francés de comunidad universal está sujeta a las normas sucesorias de protección de los legitimarios y requiere la intervención de los hijos.

Decisión: la DG estima el recurso y revoca la nota. Notaria y registrador conocen suficientemente el Derecho francés y no hay motivo para dudar de su aplicación por la notaria francesa (artículo 36 del Reglamento Hipotecario y artículo 58 del Reglamento UE 2016/1103). La atribución íntegra no es una liberalidad sino un efecto del régimen matrimonial, excluido del Reglamento UE 650/2012 por su artículo 1.2.d); además, la reducción por exceso de liberalidades opera hoy en Francia solo en valor (artículo 924 del Code civil). Exigir el consentimiento de las hijas, partiendo de un testamento de 1990 ya revocado, fraccionaría la sucesión.

Clave práctica: la adjudicación al supérstite por cláusula de atribución íntegra en una comunidad universal francesa es inscribible en España sin intervención de los herederos, acreditando el Derecho extranjero con documento público del Estado de origen.

R. 29-6-2026 · RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

Convenio de divorcio que adjudica como ganancial una vivienda inscrita como privativa

Estimado Resolución de 29 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Oviedo n.º 3 BOE 19/10/2026 (tardó 112 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Convenio de divorcio que adjudica como ganancial una vivienda inscrita como privativa del marido, casado al comprar. La DG admite la inscripción como contenido típico del convenio y sin consentimiento del acreedor hipotecario, al no perjudicarle la rectificación.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó testimonio de una sentencia de divorcio que aprobaba un convenio regulador por el que se liquidaba la sociedad de gananciales y se adjudicaba a la ex esposa la vivienda familiar. La finca figuraba inscrita a favor del marido como adquirida en estado de soltero y con carácter privativo, gravada con una hipoteca, aunque el certificado del Registro Civil acreditaba que ya estaba casado al comprar. La registradora exigió rectificar previamente la compraventa y la hipoteca mediante escritura otorgada por ambos cónyuges y el acreedor, o resolución judicial; el segundo defecto no fue recurrido.

Cuestión: Si el convenio regulador aprobado judicialmente es título suficiente para rectificar el carácter privativo inscrito y si es necesario el consentimiento del acreedor hipotecario.

Decisión: La DG estima el recurso. Recuerda que el convenio goza de aptitud privilegiada para inscribir la liquidación del régimen económico y los actos sobre la vivienda familiar, y que la rectificación de asientos exige consentimiento de los interesados o resolución judicial (artículos 1 y 40.d LH). Siguiendo la Resolución de 21 de mayo de 2018, admite el convenio como título para rectificar el carácter privativo, al contener el consentimiento de ambos cónyuges, que reconocen la ganancialidad e inventarían la finca con su título de adquisición; además el error resulta objetivamente del Registro y del certificado de matrimonio, y la finca es vivienda familiar. No es preciso el consentimiento del acreedor, cuya posición no se altera (artículo 40 LH).

Clave práctica: Un error sobre el estado civil del adquirente puede corregirse en el propio convenio regulador si ambos cónyuges intervienen y el matrimonio consta por certificado del Registro Civil, sin escritura previa ni intervención del banco.

R. 25-6-2026 · RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

Convenio con compromiso de vender la mitad a cambio de asumir la hipoteca

Desestimado Resolución de 25 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Mahón BOE 19/10/2026 (tardó 116 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Convenio regulador aprobado en divorcio que prevé que la esposa venderá su mitad al esposo a cambio de asumir la hipoteca. La DG confirma que contiene solo una obligación futura de transmitir, no inscribible, y exige escritura pública.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta testimonio de una sentencia de divorcio de mutuo acuerdo que aprueba el convenio regulador. En su estipulación de liquidación del patrimonio conyugal se pacta que la esposa venderá su mitad de la vivienda común al esposo por el importe pendiente de la hipoteca, que este asumirá en exclusiva junto con los gastos del inmueble. La registradora deniega la inscripción de esa mitad a favor del esposo, por entender necesaria una escritura pública de compraventa.

Cuestión: Si el convenio regulador aprobado judicialmente es título suficiente para inscribir la adquisición cuando se formula como un compromiso futuro de vender.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso, pese a que el recurrente invocaba la causa familiar y liquidatoria del pacto. Parte del tenor literal del convenio, que emplea un tiempo verbal futuro. Conforme a los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 9 de su Reglamento, solo acceden al Registro los actos que impliquen una verdadera transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos reales, y no los pactos meramente obligacionales. El compromiso de transmitir no produce la mutación jurídico-real, sin perjuicio de que pueda exigirse su cumplimiento como obligación de hacer. Aplica por analogía la doctrina según la cual, cuando una sentencia impone una obligación de hacer, lo inscribible son los actos de ejecución, otorgados por el obligado o, en su defecto, por el juez supliendo su voluntad.

Clave práctica: Al redactar convenios reguladores debe formularse la adjudicación o transmisión con efectos actuales; los compromisos de vender futuros exigen después escritura o ejecución judicial.

R. 12-6-2026 · RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

Sentencia sobre convenio que devuelve fincas gananciales sin liquidación previa

Desestimado Resolución de 12 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Valencia n.º 18 BOE 21/10/2026 (tardó 131 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Una sentencia de modificación de convenio regulador afirma que la esposa ha recuperado la titularidad de fincas gananciales. La DG exige la previa liquidación de gananciales con adjudicación formal en título apto, pues esa atribución excede del contenido típico del convenio y lo impone el tracto sucesivo.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de la Propiedad de Valencia n.º 18 el testimonio de una sentencia de modificación de medidas de un divorcio de mutuo acuerdo, en cuya estipulación sexta se afirma que la madre «ha recuperado la titularidad» de una plaza de garaje y un trastero inscritos como gananciales a nombre de ambos excónyuges. Luego se aportó la sentencia de divorcio, cuyo convenio solo adjudicaba un crédito contra el comprador de esas fincas. La registradora suspendió la inscripción por falta de una liquidación de gananciales que adjudicase formalmente las fincas a la esposa, invocando el tracto sucesivo.

Cuestión: Si la cadena formada por el convenio aprobado judicialmente (adjudicación y cesión del crédito, cláusula resolutoria) y la posterior sentencia de modificación de medidas es título suficiente para inscribir las fincas a favor exclusivo de la esposa.

Decisión: La DG desestima el recurso. Si las fincas figuran como gananciales y luego se dice que solo la esposa recupera su titularidad, el tracto sucesivo (art. 20 LH) exige un negocio jurídico que justifique esa titularidad exclusiva; la venta la hicieron ambos y su resolución haría volver el dominio a los dos. El convenio regulador es un documento privado que solo accede al Registro dentro del contenido típico del artículo 90 CC; las transmisiones adicionales entre cónyuges y este trasvase de titularidades son negocios independientes que requieren escritura pública. Además, modificar los asientos exige el consentimiento de los titulares en título auténtico (arts. 1 y 3 LH).

Clave práctica: Cuando el convenio solo adjudica créditos y la recuperación de las fincas es posterior, hay que otorgar escritura pública de liquidación y adjudicación con intervención de ambos titulares registrales.

R. 11-6-2026 · RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

Atribución de privatividad por pacto entre cónyuges casados en gananciales

Estimado Resolución de 11 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Alcobendas n.º 2 BOE 22/10/2026 (tardó 133 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Compraventa por un cónyuge casado en gananciales que adquiere con carácter privativo por pacto con su consorte, no por confesión. La DG admite la inscripción: el negocio de atribución de privatividad tiene causa suficiente y efectos ex nunc, sin perjuicio de los acreedores (art. 1401 CC).

RESUMEN DETALLADO

Hechos: en una escritura de compraventa, el comprador, casado en gananciales, adquiere una vivienda con carácter privativo; ambos cónyuges pactan esa privatividad «por acuerdo y no por confesión», afirman que todo el precio procede de dinero privativo del adquirente, atribuyen causa onerosa al pacto y excluyen el reembolso del artículo 1358 del Código Civil. El registrador suspendió la inscripción, confirmado en calificación sustitutoria: si la causa es onerosa y se excluye el reembolso futuro, debe constar una compensación pasada o presente, y en realidad se pretendía acreditar la privatividad por simple confesión.

Cuestión: si basta el negocio conyugal de atribución de privatividad, con causa onerosa expresada en la propia afirmación del origen privativo del dinero, para inscribir el bien como privativo sin prueba documental pública del artículo 95.2 RH.

Decisión: se estima el recurso. Siguiendo la doctrina de 12 de junio de 2020 y la de 24 de noviembre de 2025, la DG recuerda que, al amparo de la libertad de pactos (artículos 1315, 1323 y 1355 del Código Civil), los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien siempre que el desplazamiento esté causalizado, bastando con expresar la onerosidad o gratuidad. Aquí los esposos excluyen la presunción de ganancialidad del artículo 1361, no se basan en la confesión del artículo 1324 y queda explícita la conmutatividad entre el bien y el dinero empleado; la renuncia al reembolso no convierte el pacto en gratuito, al no existir desequilibrio entre masas. La atribución opera «ex nunc» y no perjudica las acciones de los acreedores del artículo 1401.

Clave práctica: conviene redactar el pacto distinguiéndolo claramente de la confesión y expresando su causa onerosa vinculada al origen del precio.

Alquiler de corta duración 4

4 desestimados

R. 21-5-2026 · ALQUILER DE CORTA DURACIÓN

Alquiler de corta duración y prohibición en estatutos de propiedad horizontal

Desestimado Resolución de 21 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Marbella n.º 4 BOE 9/10/2026 (tardó 141 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se suspende el registro único de alquiler de corta duración de una finca completa por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal. La DG desestima remitiéndose a sus resoluciones anteriores.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se recurrió la nota del registrador de Marbella n.º 4 que suspendía la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración, turístico y de finca completa, para una finca de Benahavís integrada en una propiedad horizontal. El motivo era una cláusula de los estatutos inscritos que obliga a los propietarios a no destinar su propiedad a actividades ilegales, molestas o contrarias a los estatutos, y, en particular, a no desarrollar en ella cualquier actividad empresarial, comercial o artística que exija alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas o que pudiera considerarse molesta, aunque no esté regulada en disposiciones generales.

Cuestión: Si una prohibición estatutaria de esta clase, inscrita en el Registro, impide asignar el número de registro único para el alquiler turístico de la vivienda.

Decisión: La DG desestima el recurso mediante una resolución abreviada, al apreciar identidad de razón con una larga serie de resoluciones desestimatorias dictadas entre junio y noviembre de 2025, cuyas fechas y publicaciones cita, y se remite íntegramente a los fundamentos de Derecho expuestos en ellas.

Clave práctica: Antes de solicitar el número de registro único turístico conviene revisar los estatutos de la comunidad, ya que una cláusula inscrita que veta actividades empresariales sujetas al IAE o molestas basta para que se suspenda la asignación.

R. 21-5-2026 · ALQUILER DE CORTA DURACIÓN

Número de registro único de alquiler turístico: doctrina reiterada

Desestimado Resolución de 21 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga n.º 2 BOE 9/10/2026 (tardó 141 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico. La DG desestima el recurso remitiéndose a sus resoluciones anteriores sobre la materia.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se recurrió la nota de la registradora de Vélez-Málaga n.º 2 que suspendía la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración, de uso turístico, para una finca en régimen de propiedad horizontal. La nota señalaba dos defectos: no se había aportado la resolución de la Delegación Territorial de Turismo de la Junta de Andalucía acreditativa de la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía, exigida por el Decreto 28/2016; y los estatutos de la comunidad prohíben instalar en las viviendas negocios, pensiones u otras actividades que perturben la tranquilidad de los vecinos. La registradora añadió en su informe que la resolución administrativa no se acompañó a la solicitud telemática y se aportó solo con el recurso.

Cuestión: Si procede asignar el número de registro único cuando falta la acreditación autonómica y existe una prohibición estatutaria inscrita.

Decisión: La DG desestima el recurso de forma abreviada, por apreciar identidad de razón con numerosas resoluciones desestimatorias de 2025 que cita, a cuyos fundamentos de Derecho se remite íntegramente.

Clave práctica: Antes de solicitar el número de registro único turístico conviene aportar con la propia solicitud la inscripción en el registro autonómico y revisar los estatutos de la propiedad horizontal, pues una prohibición inscrita de actividades molestas o de pensiones puede impedir la asignación.

R. 21-5-2026 · ALQUILER DE CORTA DURACIÓN

Depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración de una finca

Desestimado Resolución de 21 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba BOE 9/10/2026 (tardó 141 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se recurre la denegación del depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración de una finca. La DG confirma la calificación del registrador.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó telemáticamente en el Registro de Priego de Córdoba una instancia solicitando el depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración de una finca. El registrador calificó negativamente porque la finca constaba inscrita a nombre de persona distinta del solicitante, exigiendo que el depósito lo pidiera el titular registral o quien acreditase su representación (apoderamiento, contrato de gestión, arriendo con facultad de explotar o documento privado con firma electrónica o ratificada).

Cuestión: Si el principio de tracto sucesivo se aplica al depósito del modelo informativo y si puede aportarse con el recurso una declaración privada de cotitularidad para acreditar legitimación.

Decisión: La DG desestima el recurso. Conforme al artículo 326 LH, el recurso solo puede versar sobre lo calificado, y no cabe valorar documentos no presentados en tiempo y forma, como la declaración de titularidad aportada con el recurso, cuyas firmas no estaban legitimadas ni ratificadas. En cuanto al fondo, el artículo 18 LH obliga a atender a los obstáculos derivados del Registro, y la consulta vinculante de 24 de febrero de 2026, el artículo 10.4 del Real Decreto 1312/2024 y la Orden VAU/1560/2025 confirman que el registrador califica estos defectos con los plazos generales de calificación y subsanación de la legislación hipotecaria. Se confirma el defecto, sin perjuicio de una nueva calificación tras la subsanación.

Clave práctica: El depósito del modelo informativo debe solicitarlo el titular registral o quien acredite representación suficiente en forma auténtica o ratificada; la documentación habilitante debe presentarse con la solicitud, no con el recurso.

R. 20-5-2026 · ALQUILER DE CORTA DURACIÓN

Modelo de alquiler de corta duración tras revocar el número de registro previo

Desestimado Resolución de 20 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Vigo n.º 3 BOE 8/10/2026 (tardó 141 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se recurre la denegación del depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración tras haberse revocado el número de registro previo por calificación negativa no subsanada. La DG confirma la calificación.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: se presenta telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Vigo número 3 una instancia solicitando el depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración de una finca. La registradora suspende la operación porque el número de registro único de alquiler (NRUA) asignado a la finca estaba revocado, al no haberse subsanado los defectos de la solicitud anterior, y porque la solicitante no figura como titular registral ni acredita representación o un contrato de gestión o arriendo con facultad de explotar. La recurrente alega haber comprado la vivienda con su cónyuge en 2023.

Cuestión: si procede el depósito del modelo informativo cuando el NRUA está revocado y quien lo solicita no es titular registral.

Decisión: la Dirección General desestima el recurso. Estando revocado el NRUA al tiempo de la presentación, no puede reflejarse el depósito, y además la solicitante carece de titularidad o legitimación acreditada. Recuerda que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria obliga a tener en cuenta los obstáculos derivados del Registro y que, conforme al Reglamento (UE) 2024/1028, al Real Decreto 1312/2024 y a la Orden VAU/1560/2025, el registrador debe comprobar estos defectos, aplicándose los plazos generales de calificación y subsanación. Añade que el NRUA suspendido o retirado puede rehabilitarse presentando el modelo informativo, sin aportar de nuevo la documentación, si no han cambiado las circunstancias del inmueble y dentro de los dieciocho meses siguientes a la cancelación.

Clave práctica: antes de depositar el modelo informativo conviene inscribir el título de adquisición o acreditar la legitimación y rehabilitar el NRUA revocado.

Inmatriculación 4

2 estimados · 2 desestimados

R. 18-6-2026 · INMATRICULACIÓN

Inmatriculación del art. 205 LH con lindero omitido frente al Catastro

Estimado Resolución de 18 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona BOE 22/10/2026 (tardó 126 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Inmatriculación por el art. 205 LH suspendida por falta de coincidencia entre título y certificación catastral. La DG revoca: la discrepancia (un lindero omitido) puede completarse de oficio con la propia certificación catastral incorporada.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se solicitó en el Registro de Granadilla de Abona la inmatriculación por doble título (art. 205 LH) de una finca, mediante compraventa y herencia previa, con una escritura posterior que rectificaba sus linderos conforme a Catastro. El registrador suspendió porque la descripción no coincidía con la certificación catastral descriptiva y gráfica, sin precisar en qué; solo en el informe concretó que faltaba un lindero por el este y parcialmente por el sur.

Cuestión: Si la nota está suficientemente motivada y si la omisión de un lindero en el título impide la inmatriculación.

Decisión: La DG estima el recurso. Distingue el juicio de identidad entre ambos títulos, que admite una identidad razonable, y la coincidencia con la certificación catastral, que debe ser total en situación, superficie y linderos. Si el registrador aprecia falta de identidad ha de razonar los extremos concretos; un juicio no motivado basta para revocar, y lo añadido en el informe no puede tenerse en cuenta (arts. 19 bis, 326 y 327 LH). Aunque la omisión del lindero es relevante, porque los artículos 9 LH y 51 RH exigen una descripción completa y deben notificarse los colindantes, el registrador puede y debe subsanar de oficio defectos de escasa entidad resolubles con una interpretación lógica del documento, y aquí el lindero omitido resulta de la certificación catastral incorporada al título.

Clave práctica: Una nota que se limita a afirmar la falta de coincidencia con Catastro es revocable; los linderos omitidos que consten en la certificación incorporada pueden completarse de oficio por el registrador.

R. 12-6-2026 · INMATRICULACIÓN

Nota marginal de posible doble inmatriculación derivada de un proyecto urbanístico

Estimado Resolución de 12 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de San Javier n.º 1 BOE 22/10/2026 (tardó 132 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Solicitud de nota marginal de posible doble inmatriculación derivada de un proyecto urbanístico. La DG revoca: hay indicios suficientes para iniciar el expediente del art. 209 LH, previa consulta al Ayuntamiento sobre un posible procedimiento administrativo preferente.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Una cotitular de participaciones indivisas de las fincas 11.003 y 11.005 de San Javier solicitó, por instancia y con informe técnico y validación gráfica catastral, el inicio del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para subsanar su doble inmatriculación con la finca 84.003, inscrita a favor del Ayuntamiento como bien de dominio y uso público y procedente de un proyecto de innecesariedad de reparcelación. La registradora suspendió la nota marginal por no poder determinar la identidad entre las fincas (diferencias de superficie y origen urbanístico reglado de la finca municipal) y por ser preferente, al tratarse de una finca pública, el procedimiento del artículo 37.4 de la Ley 33/2003.

Cuestión: Si existen indicios suficientes para iniciar el expediente de doble inmatriculación y cómo influye la titularidad pública de una de las fincas.

Decisión: La Dirección General estima el recurso. Aunque el primer requisito es que el registrador aprecie la posible doble inmatriculación, el informe técnico, la georreferenciación alternativa y la colindancia registral entre las fincas 11.005 y 84.003 ofrecen un indicio razonable, derivado de una reordenación urbanística en la que no intervino la titular afectada (artículo 10.1 del Real Decreto 1093/1997 y Resoluciones de 30 de enero de 2024 y 4 de junio de 2025). Las diferencias de superficie no bastan, pues las fincas antiguas carecen de georreferenciación y tienen un lindero fijo, la carretera. Respecto de la finca municipal, el artículo 209.2 da preferencia al procedimiento administrativo, por lo que la registradora debe recabar antes el informe del Ayuntamiento sobre la existencia de un expediente administrativo.

Clave práctica: Ante indicios técnicos fundados de solapamiento causado por una equidistribución sin intervención del titular, procede tramitar el expediente del artículo 209; si una finca es pública, debe consultarse previamente a la Administración titular.

R. 10-6-2026 · INMATRICULACIÓN

Inmatriculación con oposición municipal por posible invasión de dominio público

Desestimado Resolución de 10 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga BOE 13/10/2026 (tardó 125 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se suspende la inmatriculación de una finca por oposición del Ayuntamiento, que alega invasión de dominio público. La DG confirma: las dudas fundadas del registrador sobre posible invasión del dominio público siguen vigentes.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: En una escritura de adjudicación de herencia se solicitó la inmatriculación de una finca de 238 metros cuadrados coincidente con una parcela catastral. Un auto de expediente de dominio de 2016 había excluido de la declaración de dominio un patio de 38 metros cuadrados. Ante dudas de invasión del dominio público, el registrador pidió informe al Ayuntamiento, que se opuso alegando la titularidad pública de un patio o corral de 34 metros cuadrados, por lo que suspendió la inmatriculación. La recurrente alegó cosa juzgada derivada de sentencias firmes de primera instancia y de la Audiencia Provincial que desestimaron la reconvención municipal.

Cuestión: Si la oposición municipal en el procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria queda desvirtuada por sentencias firmes que desestimaron tanto la demanda de los particulares como la reconvención del Ayuntamiento.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. El artículo 205 obliga al registrador con dudas fundadas a recabar informe de la Administración, y una oposición concluyente y gráficamente precisa obliga a suspender la inmatriculación, remitiendo la controversia a la jurisdicción civil. Analizados los fallos, la demanda de usucapión de los particulares se desestimó por falta de legitimación activa, y la reconvención municipal por no desvirtuar linderos, dejando a salvo el antiguo corral. Ninguna resolución declara de forma concluyente la titularidad privada ni la demanial de la porción discutida, por lo que no hay cosa juzgada material sobre ella y las dudas del registrador siguen justificadas.

Clave práctica: Para superar la oposición municipal se necesita un pronunciamiento judicial positivo sobre la titularidad, informe favorable o excluir la superficie controvertida del título y de la descripción.

R. 20-5-2026 · INMATRICULACIÓN

Inmatriculación del art. 205 LH con liquidación de gananciales y partición

Desestimado Resolución de 20 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Sevilla n.º 3 BOE 8/10/2026 (tardó 141 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se pretende inmatricular dos fincas por el artículo 205 LH con una liquidación de gananciales y una partición de la misma causante. La DG confirma: no hay doble título traslativo, sino un solo título dividido formalmente en dos.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: se presenta en el Registro de Sevilla número 3 una escritura de aceptación y adjudicación de herencia con la que se pretende inmatricular varias fincas por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, aportando como título previo una escritura de liquidación de la sociedad de gananciales otorgada el mismo día con protocolo correlativo. Entre otros defectos, el registrador aprecia que no media un año entre ambos títulos y que la separación de la liquidación y la partición sugiere un título creado ad hoc. Solo se recurre este defecto.

Cuestión: si la liquidación de gananciales y la partición de la herencia de la misma causante constituyen el doble título traslativo que exige el artículo 205.

Decisión: la Dirección General desestima el recurso. La simultaneidad no basta por sí sola para presumir un título ad hoc, pues en la herencia el plazo de un año se computa desde el fallecimiento, ocurrido en 2019, y el título notarial goza de la presunción del artículo 17 bis de la Ley del Notariado. Sin embargo, ambos negocios tienen la misma causa, la muerte de la causante, y la liquidación es una operación previa de la partición sin autonomía causal, de modo que existe un solo título traslativo. El antecedente era además un documento privado inexistente. Tras la Ley 13/2015 la liquidación de gananciales no sirve por sí sola como título previo a la partición de la misma causante.

Clave práctica: para inmatricular bienes heredados por el artículo 205 se necesita un título público anterior de adquisición del causante; la liquidación ganancial no lo sustituye.

Procedimiento del recurso gubernativo 4

4 desestimados

R. 14-7-2026 · PROCEDIMIENTO DEL RECURSO GUBERNATIVO

Impugnación de una anotación preventiva de derecho hereditario ya practicada

Desestimado Resolución de 14 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Mataró n.º 2 BOE 31/10/2026 (tardó 109 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE « Portada ›

No cabe recurrir una anotación preventiva de derecho hereditario ya practicada: los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y su rectificación exige consentimiento de los titulares o resolución judicial.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: A solicitud de un interesado, mediante instancia privada acompañada de los documentos del artículo 16 de la Ley Hipotecaria, el registrador practicó en marzo de 2025 una anotación preventiva de derecho hereditario sobre una tercera parte indivisa de una finca. Un año después, la titular registral, al pedir nota simple, descubre la anotación y recurre ante la DG solicitando su cancelación inmediata: alega que no se le notificó, que le impide vender la finca y que, previsiblemente, se apoya en un acta de manifestaciones de 1989 que no es título hábil para una donación conforme al Código Civil de Cataluña ni encaja en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

Cuestión: Si el recurso contra la calificación registral es el cauce adecuado para impugnar una anotación preventiva ya practicada y obtener su cancelación.

Decisión: La DG desestima el recurso. De los artículos 19 bis, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso solo procede frente a calificaciones negativas, totales o parciales, y su objeto se limita a decidir si la calificación es ajustada a Derecho, sin que pueda pretenderse dejar sin efecto asientos ya practicados. Una vez extendido, el asiento queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud (artículos 1, 38, 40 y 82); su rectificación exige el consentimiento de los titulares a quienes el asiento atribuya algún derecho o una sentencia dictada en juicio declarativo contra ellos. Por ello no entra a examinar la validez del título.

Clave práctica: Contra un asiento ya practicado no cabe recurso gubernativo: hay que obtener el consentimiento del favorecido o acudir a los tribunales.

R. 13-7-2026 · PROCEDIMIENTO DEL RECURSO GUBERNATIVO

Anulación de inscripción practicada, prórroga del asiento y anotación por recurso

Desestimado Resolución de 13 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Marbella n.º 3 BOE 31/10/2026 (tardó 110 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

El recurso gubernativo no es cauce para anular una inscripción ya practicada, que está bajo la salvaguardia de los tribunales; la prórroga del asiento de presentación por el recurso es automática y no existe anotación preventiva del recurso.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: por medio de una instancia privada, el anterior propietario de una finca de Marbella pidió anular la inscripción 9.ª, que la atribuía al Estado por comiso acordado en sentencia penal de la Audiencia Nacional de 2012 contra su esposa, a quien él había donado la finca en 2024, y reponer el historial registral. Alegaba que era tercero hipotecario (artículo 34 LH), que no había sido parte en el proceso, que existía una hipoteca anterior y que se había vulnerado el tracto sucesivo. El registrador lo denegó por el artículo 1, párrafo tercero, LH. En el recurso se pedía además prorrogar el asiento de presentación y anotar preventivamente el recurso.

Cuestión: si el recurso contra la calificación sirve para anular un asiento ya practicado.

Decisión: se desestima. Los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen efectos mientras no se declare su inexactitud. Rectificarlos exige el consentimiento del titular registral y de los beneficiados por el asiento, o una sentencia firme dictada en juicio declarativo contra todos ellos (artículo 40.d LH). El recurso solo puede versar sobre calificaciones negativas, no sobre la legalidad de asientos ya extendidos ni de la calificación positiva que los sustenta. La instancia ni siquiera debió causar asiento de presentación (artículo 246.3 LH). La prórroga del asiento es automática por el artículo 327 LH, y la anotación preventiva del recurso no está prevista en la ley.

Clave práctica: quien quiera combatir una inscripción ya practicada, aunque la considere errónea, debe demandar en juicio declarativo a todos los titulares afectados; el recurso gubernativo no sirve para ello.

R. 8-7-2026 · PROCEDIMIENTO DEL RECURSO GUBERNATIVO

Nulidad de georreferenciación inscrita por falta de notificación al colindante

Desestimado Resolución de 8 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra n.º 1 BOE 23/10/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Un colindante pide la nulidad de una georreferenciación ya inscrita por falta de notificación. La DG lo desestima: no cabe recurso contra calificaciones positivas y el asiento practicado está bajo la salvaguardia de los tribunales.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Concluido un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sin que se recibiera oposición en el Registro, se inscribió la georreferenciación de una finca. Después, una sociedad colindante presentó un escrito con alegaciones que decía haber formulado en plazo ante otros Registros. El registrador respondió que eran extemporáneas y que la inscripción, ya practicada, solo podía rectificarse con el consentimiento del titular o por vía judicial. La recurrente pide la nulidad de la inscripción alegando que la nueva georreferenciación crea un lindero con un titular al que no se notificó.

Cuestión: Si mediante el recurso contra la calificación puede obtenerse la anulación o rectificación de una inscripción de georreferenciación ya practicada.

Decisión: La DG desestima el recurso. Recuerda los principios de tracto sucesivo, salvaguardia judicial de los asientos y legitimación (artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). El recurso gubernativo solo cabe contra calificaciones negativas que suspendan o denieguen un asiento, nunca contra la calificación positiva que da lugar a una inscripción. Una vez practicado, el asiento queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Su rectificación exige el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a quienes el asiento atribuya algún derecho, o bien una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra ellos.

Clave práctica: Si un colindante se considera perjudicado por una georreferenciación ya inscrita, debe pactar una nueva rectificación con el titular o acudir a los tribunales; conviene presentar las alegaciones directamente en el Registro competente y dentro de plazo.

R. 1-7-2026 · PROCEDIMIENTO DEL RECURSO GUBERNATIVO

Nota de la registradora sustituta y gran diferencia de superficie en el art. 199 LH

Desestimado Resolución de 1 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Belorado BOE 23/10/2026 (tardó 114 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Recurso contra la calificación sustitutoria que confirma la negativa a tramitar el art. 199 LH por gran diferencia de superficie. La DG lo desestima porque debió recurrirse la nota de la registradora sustituida, aunque advierte que tales dudas no impiden iniciar el expediente.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó una escritura de compraventa de una finca registral de Neila inscrita con 240 m², cuya parcela catastral tiene 619 m², solicitando la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La registradora de Salas de los Infantes denegó iniciarlo por dudas de identidad derivadas de la gran desproporción de superficie, que podría encubrir una agrupación no documentada. La registradora sustituta de Belorado confirmó la nota y la compradora recurrió contra esta calificación sustitutoria, aportando un informe técnico.

Cuestión: Si es recurrible la calificación del registrador sustituto y, en el fondo, si la sola magnitud del exceso de cabida justifica no tramitar el expediente del artículo 199.

Decisión: La DG desestima el recurso por error en su objeto. Conforme al artículo 19 bis, regla quinta, de la Ley Hipotecaria, solo cabe recurrir la calificación del registrador sustituido; la calificación sustitutoria no es un recurso, sino una segunda calificación ceñida a los defectos iniciales, y su resultado negativo no es impugnable. Advierte que cabe nueva presentación ante la registradora competente, con el informe técnico, y recuerda que los expedientes de los artículos 199 y 201.1 permiten rectificar superficies de cualquier magnitud, que solo procede negar su inicio cuando la improcedencia sea palmaria y que la alteración de la realidad física debe ser indubitada. En este caso los linderos catastrales pueden corresponder con los registrales y no existe indicio claro de agrupación, de modo que las dudas deberían disiparse tramitando el expediente.

Clave práctica: Tras una calificación sustitutoria confirmatoria, el recurso debe dirigirse contra la nota del registrador sustituido. La diferencia de cabida, por sí sola, no basta para rechazar de plano el expediente del artículo 199.

Protección de datos y publicidad formal 4

1 estimado · 2 parciales · 1 desestimado

R. 16-7-2026 · PROTECCIÓN DE DATOS Y PUBLICIDAD FORMAL

Certificación de normas de comunidad: descripción, coeficientes y datos personales

Estimación parcial Resolución de 16 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Valencia n.º 8 BOE 31/10/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

La certificación de las normas de comunidad debe incluir la descripción completa de la finca y los coeficientes, que no son datos personales; sí se mantiene la omisión de los datos personales protegidos de los intervinientes antiguos.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El abogado y secretario de una comunidad de propietarios de Valencia, autorizado por la presidenta, pide certificación de la descripción del edificio y de los estatutos de una finca en régimen de propiedad horizontal. La registradora accidental la expide reproduciendo las inscripciones 2.ª y 7.ª, pero suprime párrafos bajo la mención de que se han eliminado los datos de carácter personal, incluidos los coeficientes de participación. La comunidad recurre y pide una certificación literal íntegra que incluya también los datos de promotores e intervinientes en escrituras de 1949 y 1970.

Cuestión: Si los coeficientes de participación y la descripción completa del edificio pueden omitirse por protección de datos, y si deben publicarse los datos personales de intervinientes antiguos que se dicen fallecidos.

Decisión: Estima parcialmente el recurso. Admite que cabe recurrir una certificación parcial, porque la cuestión es si se agotó la rogación. El interés legítimo resulta de la condición de la solicitante y de la presunción del art. 332.3 RH. Solicitar la descripción del edificio comprende las cuotas, que forman parte de ella por los arts. 5 LPH y 8 LH. Además, las cuotas son datos jurídico-reales y no personales, por lo que la normativa de protección de datos no justifica suprimirlas. Ordena expedir una nueva certificación que las incluya. En cambio, mantiene la omisión de los datos personales protegidos de los intervinientes, ya que el considerando 27 del RGPD exige que conste el fallecimiento, y el registrador no puede presumirlo.

Clave práctica: El tratamiento profesional de los asientos permite excluir datos personales irrelevantes, pero nunca datos jurídico-reales como las cuotas de participación.

R. 14-7-2026 · PROTECCIÓN DE DATOS Y PUBLICIDAD FORMAL

Interés legítimo del antiguo dueño de solar permutado por obra futura en certificar

Estimado Resolución de 14 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Picassent n.º 1 BOE 31/10/2026 (tardó 109 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se reconoce interés legítimo para obtener certificación literal con asientos vigentes y cancelados a la antigua propietaria del solar permutado por obra futura, aunque su derecho no fuera inscrito, sin perjuicio de que la registradora proteja los datos personales.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Una particular solicita certificación literal del historial de dominio y cargas, incluidos asientos no vigentes, de dos departamentos de una propiedad horizontal. Alega que quiere demandar para aclarar la permuta de 2006 por la que cedió un solar a una promotora a cambio de obra futura; en la inscripción de esa permuta constó que el derecho a la obra futura no se inscribía, y el solar se agrupó después con otras dos fincas, sobre las que se construyó el edificio. La registradora suspende la expedición por falta de interés legítimo, al no ser la solicitante titular ni haber tenido derecho alguno sobre esas fincas; la calificación sustitutoria la confirma.

Cuestión: Si concurre el interés legítimo de los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria para obtener certificación de asientos vigentes y no vigentes de fincas sobre las que la solicitante no tiene derecho inscrito.

Decisión: La DG estima el recurso. Recuerda que el interés ha de ser conocido, directo, legítimo y patrimonial, que su apreciación corresponde al registrador y que, para asientos no vigentes, el criterio es especialmente restrictivo por los artículos 222.5 y 234 de la Ley Hipotecaria, el 340 del Reglamento y la normativa de protección de datos, debiendo conectarse la finalidad con los concretos asientos pedidos. Aunque anunciar acciones judiciales no basta por sí solo, haber sido propietaria de una de las fincas de origen, permutada a cambio de elementos de la futura propiedad horizontal, revela un interés patrimonial suficiente aunque no constituyera derecho real.

Clave práctica: El cedente de un solar por obra futura puede justificar interés legítimo sobre los departamentos resultantes, pero el registrador debe seguir protegiendo los datos personales que certifique.

R. 10-6-2026 · PROTECCIÓN DE DATOS Y PUBLICIDAD FORMAL

Historial completo para el antiguo titular que perdió la finca en ejecución

Estimación parcial Resolución de 10 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Majadahonda n.º 1 BOE 13/10/2026 (tardó 125 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE ›

« Portada

Una antigua titular registral que perdió la finca por ejecución hipotecaria pide certificación literal del historial completo. La DG estima parcialmente: el interés legítimo debe motivarse y la publicidad se modula hasta donde lo justifique ese interés.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: La antigua cotitular de una mitad indivisa de una finca, que la perdió en 2016 por ejecución de la hipoteca que ella misma había constituido, solicitó certificación literal del historial completo desde la inscripción primera, alegando una posible impugnación judicial y su condición de anterior titular y deudora hipotecaria. La registradora denegó la expedición por no justificarse interés legítimo respecto de los asientos cancelados ni de los posteriores a la pérdida de su titularidad, invocando además la protección de datos de terceros.

Cuestión: Si concurre interés legítimo para obtener certificación literal de todo el historial registral de una finca de la que el solicitante fue titular, incluidos asientos cancelados y posteriores a su salida.

Decisión: Se estima parcialmente el recurso. Conforme a los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 del Reglamento, el interés debe ser directo, conocido, legítimo y patrimonial, y el registrador ha de calificar la finalidad, el interés y los datos que puede incluir, conciliando la publicidad con la normativa de protección de datos (artículo 222.6). Con asientos cancelados o ajenos el criterio es restrictivo. Se reconoce interés para obtener certificación literal de la inscripción de adquisición, de la hipoteca constituida y de la adjudicación derivada de la ejecución, pues los artículos 234 de la Ley y 340 del Reglamento permiten al interesado pedir asientos cancelados. Para las inscripciones posteriores no basta la genérica alusión a una impugnación judicial, aunque puede obtener certificación de la titularidad y cargas vigentes; tampoco hay interés sobre la otra mitad indivisa.

Clave práctica: Quien pida publicidad de asientos ajenos debe concretar el procedimiento y el interés específico; el registrador modula la información según el interés acreditado.

R. 25-5-2026 · PROTECCIÓN DE DATOS Y PUBLICIDAD FORMAL

Copia del expediente de inscripción de obra nueva solicitada por un Ayuntamiento

Desestimado Resolución de 25 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Manresa n.º 4 BOE 9/10/2026 (tardó 137 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE ›

« Portada

Un Ayuntamiento solicita copia del expediente completo de una inscripción de obra nueva. La DG confirma que el registrador puede expedir copia de los datos identificativos de la escritura y documentos del legajo, respetando protección de datos, pero no de la escritura, que debe pedirse al notario.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: El Ayuntamiento de Sant Vicenç de Castellet, tras recibir la comunicación registral de la inscripción de una ampliación de obra nueva antigua, pidió al registrador de Manresa n.º 4 copia cotejada del expediente completo de la inscripción, incluido el título, para comprobar posibles infracciones urbanísticas. El registrador denegó la solicitud porque solo puede certificar del contenido de los libros, correspondiendo certificar del título a su archivero natural, el notario autorizante, y recordó que la obra se inscribió al amparo del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Cuestión: Si el registrador puede expedir copia de la escritura y del expediente que motivó la inscripción cuando la pide un Ayuntamiento para ejercer sus competencias de disciplina urbanística.

Decisión: La DG desestima el recurso. Explica que la obra nueva antigua accede al Registro cuando ya no procede su demolición, con notificación al Ayuntamiento conforme al artículo 28.4 del texto refundido y al artículo 52 del Real Decreto 1093/1997. Según el artículo 342 del Reglamento Hipotecario, el registrador solo certifica los documentos de su archivo de los que sea archivero natural, y los artículos 221 y 222 del Reglamento Notarial reservan la expedición de copias de escrituras al notario que custodia el protocolo. El registrador puede certificar del asiento, de los datos identificativos de la escritura y de los documentos de su legajo, respetando la protección de datos, pero no expedir copia de la escritura.

Clave práctica: Para obtener la escritura que motivó una inscripción, el Ayuntamiento debe dirigirse al notario autorizante o a su sucesor en el protocolo; al Registro solo puede pedir certificación del asiento.

Tracto sucesivo 4

4 desestimados

R. 1-7-2026 · TRACTO SUCESIVO

Anotación de denuncia penal contra sociedad que ya no es titular: tracto sucesivo

Desestimado Resolución de 1 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig BOE 22/10/2026 (tardó 113 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE ›

« Portada

Anotación preventiva de denuncia en diligencias penales contra una sociedad que ya no es titular registral. La DG confirma la denegación por tracto sucesivo (art. 20 LH), al no apreciarse en el mandamiento que el verdadero titular sea el encausado.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó un mandamiento judicial dictado en diligencias previas por estafa que ordenaba anotar preventivamente una denuncia sobre una finca. Antes del mandamiento se había presentado una escritura de dación en pago por la que la sociedad investigada cedía la finca a un tercero, escritura que se inscribió con prioridad. El registrador denegó la anotación por estar la finca inscrita a favor de persona distinta de aquella contra la que se dirige el procedimiento.

Cuestión: Si cabe anotar una denuncia penal sobre una finca cuyo titular registral actual no ha sido parte del procedimiento, alegando el recurrente que la medida recae sobre la finca y no sobre su titular.

Decisión: La DG desestima el recurso. Primero excluye los documentos aportados solo con el recurso (art. 326 LH). En el fondo, recuerda que todo título debe proceder del titular registral o de un procedimiento seguido contra él (arts. 20 y 40 LH), en conexión con la tutela judicial efectiva (art. 24 CE), la salvaguardia judicial de los asientos y la legitimación registral (arts. 1 y 38 LH). El registrador puede calificar los obstáculos que surjan del Registro (art. 100 RH). No se admite que la medida afecte a la finca con independencia de su titular. La excepción del art. 20 LH para causas penales solo alcanza a embargos preventivos o prohibiciones de disponer, cuando el juez aprecie indicios de que el encausado es el verdadero titular, y no a una anotación de denuncia.

Clave práctica: Para reflejar la medida cautelar, el mandamiento debe dictarse en un procedimiento dirigido contra la actual titular registral; el orden de presentación en el Diario determina qué título accede primero.

R. 23-6-2026 · TRACTO SUCESIVO

Prohibición judicial de disponer posterior a compraventa inscrita a favor de tercero

Desestimado Resolución de 23 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria BOE 19/10/2026 (tardó 118 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE ›

« Portada

Anotación de prohibición judicial de disponer presentada después de una compraventa ya inscrita a favor de terceros. La DG confirma la denegación: por prioridad y tracto sucesivo no cabe anotar contra quien ya no es titular registral.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta mandamiento judicial que ordena anotar una prohibición temporal de disponer acordada como medida cautelar previa contra una sociedad titular de una finca en Limpias. Antes de su presentación había entrado en el Registro una escritura de compraventa otorgada por esa sociedad, posterior al auto, que la registradora inscribió. Después deniega la anotación por figurar la finca inscrita a favor de persona distinta de la demandada, invocando el artículo 17 LH.

Cuestión: Si la registradora debió tomar en cuenta el mandamiento, presentado después pero de fecha anterior a la venta, para denegar la compraventa y anotar la prohibición, y si cabe ahora practicar la anotación.

Decisión: La DG desestima el recurso. Recuerda que, según el artículo 326 LH, el recurso solo examina la calificación impugnada, no la procedencia de asientos ya practicados ni la calificación positiva previa que los originó. Una vez extendido, el asiento queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud (artículos 1, 38, 40 y 82 LH), por lo que no puede valorarse si la compraventa debió denegarse. Inscrita la transmisión a favor de terceros, los principios de tracto sucesivo y legitimación (artículos 20 y 38 LH) impiden anotar una prohibición de disponer ordenada contra quien ya no es titular registral.

Clave práctica: Las medidas cautelares sobre inmuebles deben presentarse con la máxima rapidez; una vez inscrita una transmisión anterior en el Diario, solo cabe impugnarla judicialmente, no mediante recurso gubernativo.

R. 3-6-2026 · TRACTO SUCESIVO

Reanudación del tracto sin acreditar fallecimiento ni notificación edictal nominal

Desestimado Resolución de 3 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Tordesillas BOE 14/10/2026 (tardó 133 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se suspende la reanudación del tracto sucesivo por no acreditarse el fallecimiento del titular registral y no ser nominal la notificación edictal. La DG confirma la nota por incumplimiento del artículo 208 LH.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de la Propiedad de Tordesillas un acta notarial de finalización de expediente de reanudación del tracto sucesivo del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, junto con el acta inicial, respecto de una finca cuya titular registral había vendido en documento privado de 1969. La registradora suspendió la inscripción porque no se acreditaba el fallecimiento de la titular registral, porque una declaración jurada simple no sirve para ello y porque las notificaciones no reunían los requisitos legales.

Cuestión: Si puede inscribirse la reanudación del tracto sin acreditar documentalmente el fallecimiento de la titular registral y con un edicto en el BOE que no se dirige nominalmente a ella ni a sus herederos.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. Recuerda que la registradora no queda vinculada por inscripciones anteriores de otras fincas, dada la independencia de la calificación (artículo 326 LH). Conforme al artículo 208, regla segunda, debe citarse al titular registral o, si consta su fallecimiento, a sus herederos, acreditándolo el promotor. Podrían admitirse medios alternativos de prueba del fallecimiento, pero no una mera declaración jurada; la defunción ocurrida en Chile debe constar en el Registro Civil Consular, y la previa inscripción en el Registro Civil es imprescindible por su eficacia de oponibilidad. Además, aunque la última inscripción tenga más de treinta años y se admita la vía edictal, la citación al titular debe ser nominal y el edicto debe mencionar a sus herederos como destinatarios, lo que no ocurrió.

Clave práctica: En el expediente del artículo 208 conviene obtener documento oficial de defunción del titular registral y redactar el edicto dirigido nominalmente a él y, genéricamente, a sus herederos.

R. 3-6-2026 · TRACTO SUCESIVO

Reanudación del tracto: fallecimiento del titular y notificación a herederos

Desestimado Resolución de 3 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Tordesillas BOE 14/10/2026 (tardó 133 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se suspende la inscripción del acta de terminación de un expediente de reanudación de tracto sucesivo. La DG confirma: debe acreditarse el fallecimiento y la notificación a los últimos titulares y herederos debe hacerse nominalmente, aunque sea por edictos.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta en el Registro de Tordesillas un acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo de una finca cuya última inscripción tiene más de cuarenta años, acompañada de una declaración jurada de la promotora según la cual la titular registral, que residía en Chile, habría fallecido. La registradora suspende la inscripción porque no se acredita el fallecimiento de la titular registral, porque la declaración jurada no sustituye al certificado de defunción y porque las notificaciones no cumplen los requisitos legales.

Cuestión: Si puede inscribirse la reanudación del tracto sin acreditar documentalmente la muerte del titular registral y con un edicto genérico no dirigido a él ni a sus herederos.

Decisión: La DG desestima el recurso. El fallecimiento del titular registral debe constar y probarse con el certificado de defunción; no basta una declaración jurada, porque es improbable pero no imposible que siguiera vivo, y el dato es sustantivo para saber si transmitió en vida o por sucesión, para el juicio de notoriedad y para calificar el tracto. Además, por el carácter excepcional del expediente del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, las citaciones deben ser rigurosas: con más de treinta años desde la última inscripción, la citación al titular registral puede ser edictal, pero nominal, y la dirigida a sus herederos, aunque genérica, debe mencionarlos como destinatarios. El edicto publicado se dirigía solo a «cualquier interesado».

Clave práctica: Antes de tramitar el acta conviene obtener el certificado de defunción del titular registral y redactar el edicto nombrándolo a él y a sus herederos.

Concurso de acreedores 3

1 parcial · 2 desestimados

R. 6-7-2026 · CONCURSO DE ACREEDORES

Venta de cuotas por tres hermanos, uno en concurso: administrador y juez

Estimación parcial Resolución de 6 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Fuenlabrada n.º 3 BOE 23/10/2026 (tardó 109 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Venta por tres hermanos de sus cuotas, uno de ellos en concurso y por un precio muy inferior. La DG confirma la necesidad de intervención del administrador concursal y de autorización judicial, pero revoca el defecto basado en el bajo precio.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Tres hermanos, titulares por terceras partes indivisas de una vivienda, la venden en escritura pública: dos de ellos por 47.000 euros cada uno y el tercero por 1.000 euros, que declara haber recibido en efectivo. La registradora, tras consultar el Registro Público Concursal, comprobó que este último vendedor estaba declarado en concurso y suspendió la inscripción por cuatro motivos: falta del administrador concursal, falta de autorización del juez del concurso, falta de expresión de la causa de la transmisión de esa cuota por su precio irrisorio y improcedencia de la inscripción parcial sin solicitud expresa. El notario autorizante recurrió.

Cuestión: Si el registrador puede exigir que se exprese la verdadera causa cuando una cuota indivisa se vende por un precio muy inferior al de las demás.

Decisión: La DG estima en parte el recurso. Confirma los defectos primero, segundo y cuarto: el concurso constaba publicado al calificar, la alegada conclusión del concurso no se acreditó y, según el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso no permite aportar documentos nuevos. Revoca el tercer defecto. La expresión de la causa es indispensable, porque el régimen y la protección del adquirente cambian según la transmisión sea onerosa o gratuita, especialmente a efectos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Pero aquí el título expresa una causa onerosa, un precio confesado recibido, y un precio bajo o desigual no significa que la causa sea oscura. Valorar si hay simulación, fraude o donación encubierta corresponde a la administración tributaria o a los tribunales.

Clave práctica: El registrador no puede rechazar una compraventa por la desproporción del precio. Sí debe comprobar en el Registro Público Concursal si el transmitente está en concurso y exigir la intervención concursal y la autorización judicial.

R. 30-6-2026 · CONCURSO DE ACREEDORES

Cancelación genérica de cargas por juez del concurso y acreedores privilegiados

Desestimado Resolución de 30 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de O Barco-A Pobra de Trives BOE 19/10/2026 (tardó 111 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Mandamiento del juez del concurso que ordena cancelar genéricamente todas las cargas anteriores. La DG confirma la suspensión al no constar la intervención de los acreedores hipotecarios con privilegio especial, sin valorar documentos no aportados en la calificación.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: En un concurso abreviado en fase de liquidación, la letrada de la Administración de Justicia expidió mandamiento, con auto firme, ordenando cancelar todas las cargas anteriores al concurso sobre una finca de la concursada, incluidas dos hipotecas. La registradora de O Barco-A Pobra de Trives suspendió la cancelación de las hipotecas porque no constaba que se hubiera dado conocimiento a los acreedores hipotecarios del plan de liquidación y de las medidas para satisfacer su crédito con privilegio especial, ni un juicio judicial expreso sobre su adecuada intervención. El administrador concursal recurrió invocando la competencia exclusiva del juez del concurso y aportando documentos sobre la inexistencia de crédito privilegiado.

Cuestión: Si basta un mandamiento genérico de cancelación de cargas para cancelar hipotecas sin constancia de las garantías procedimentales de los acreedores con privilegio especial.

Decisión: La DG desestima el recurso. Primero, conforme al artículo 326 LH, no tiene en cuenta los documentos aportados con el recurso y no presentados a calificación; el recurso no sirve para subsanar defectos. En el fondo, siguiendo la STS de 21 de noviembre de 2017, el registrador no revisa el fondo de la resolución judicial, pero sí debe comprobar, por los artículos 18 LH y 100 RH, que el mandamiento deja constancia del cumplimiento de los requisitos legales que protegen a los titulares de derechos inscritos cuya cancelación se ordena. Las reglas concursales sobre enajenación de bienes gravados (hoy arts. 209 y 210 TRLC) son imperativas, y aquí nada consta al respecto.

Clave práctica: El mandamiento de cancelación de hipotecas en liquidación concursal debe expresar que los acreedores hipotecarios tuvieron la intervención legalmente prevista o el juicio judicial de que se cumplieron esos requisitos.

R. 26-5-2026 · CONCURSO DE ACREEDORES

Certificación de cargas ordenada judicialmente sobre finca de titular en concurso

Desestimado Resolución de 26 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Valdemoro BOE 9/10/2026 (tardó 136 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se suspende la expedición de certificación de cargas ordenada en mandamiento judicial por estar la titular registral en concurso de acreedores. La DG confirma: ni registrador ni DG pueden cuestionar las decisiones del juez del concurso o del administrador concursal.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: En una ejecución de títulos judiciales contra una sociedad, un juzgado de primera instancia de Madrid ordenó expedir certificación de titularidad y cargas de dos fincas inscritas en Valdemoro, para ejecutar los embargos anotados. El registrador suspendió la expedición de la certificación y la nota marginal porque la sociedad titular se hallaba declarada en concurso voluntario, con plan de liquidación aprobado y sin conclusión.

Cuestión: Si, declarado el concurso del titular registral, puede expedirse la certificación de cargas del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y extender su nota marginal en una ejecución civil singular iniciada antes.

Decisión: La DG desestima el recurso. Según el artículo 143.1 del texto refundido de la Ley Concursal, las ejecuciones contra bienes de la masa activa quedan en suspenso desde la declaración de concurso y son nulas las actuaciones posteriores. Con apoyo en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, recuerda que las excepciones se limitan a apremios administrativos y ejecuciones laborales con embargo previo, con declaración del juez del concurso sobre el carácter no necesario de los bienes. Como se trata de una ejecución civil de un crédito concursal, el acreedor debe hacer valer sus derechos en el concurso. Las alegaciones sobre irregularidades de la subasta o la culpabilidad del concurso quedan fuera del recurso (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), pues ni el registrador ni la DG pueden revisar las decisiones del juez del concurso o del administrador concursal.

Clave práctica: La certificación de cargas no es una mera publicidad informativa: es un acto de la ejecución y queda bloqueada mientras dure el concurso.

Embargos y anotaciones preventivas 3

3 desestimados

R. 16-7-2026 · EMBARGOS Y ANOTACIONES PREVENTIVAS

Embargo de una mitad indivisa de finca ganancial sin liquidar la sociedad

Desestimado Resolución de 16 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Mijas n.º 2 BOE 31/10/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

No puede anotarse el embargo de una mitad indivisa de una finca ganancial: sin liquidar la sociedad de gananciales no hay cuotas sobre bienes concretos; cabría embargar los derechos del cónyuge deudor sobre la finca.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: En una ejecución de títulos judiciales promovida por la exesposa contra el exmarido, se libra un mandamiento de anotación preventiva de embargo sobre el 50 % de una finca que le correspondería al ejecutado. La finca consta inscrita como ganancial de ambos y en el Registro no figura la liquidación de la sociedad. El registrador suspende la anotación porque la sociedad de gananciales es una comunidad germánica sin cuotas, y además porque al mandamiento le faltan páginas. La recurrente alega que la sociedad se disolvió por capitulaciones de 2019 y por el divorcio de 2020, y que no hace falta notificar al otro cónyuge porque es ella misma quien demanda.

Cuestión: Si puede anotarse el embargo de la mitad indivisa de un bien ganancial que pertenecería a uno de los cónyuges cuando la sociedad no está liquidada.

Decisión: Desestima el recurso. No se tiene en cuenta el mandamiento distinto aportado con el recurso (art. 326 LH). Según la doctrina del Tribunal Supremo y de la DG, tras la disolución y antes de la liquidación surge una comunidad postganancial en la que cada cónyuge tiene una cuota abstracta sobre el conjunto, pero no cuotas concretas sobre cada bien. Por ello cabe embargar bienes concretos con un procedimiento seguido contra ambos o embargar la cuota global del deudor (arts. 144.4 y 166.1.ª RH), pero nunca una mitad indivisa de un bien determinado. El registrador no puede alterar el objeto del embargo.

Clave práctica: El mandamiento debe referirse al bien entero, a la cuota global del deudor en la masa ganancial o a los derechos que le correspondan, nunca a «la mitad» del bien.

R. 8-7-2026 · EMBARGOS Y ANOTACIONES PREVENTIVAS

Prórroga de anotación preventiva por defecto subsanable mediante instancia

Desestimado Resolución de 8 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 2 BOE 23/10/2026 (tardó 107 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Prórroga por instancia de una anotación preventiva por defecto subsanable. La DG confirma que solo cabe mediante mandamiento judicial dictado en el procedimiento de impugnación de la calificación, pues la instancia no es título hábil.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Tras calificarse negativamente una solicitud de asignación de número de registro único de alquiler, se practicó a instancia del interesado una anotación preventiva por defecto subsanable (artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria). Al vencer los 60 días, la sociedad presentó una instancia con escritura pidiendo una prórroga «extraordinaria» de hasta 180 días con apoyo en el artículo 323. Alegaba que la subsanación dependía de un pleito contencioso pendiente, pero no aportó mandamiento judicial. El registrador denegó la solicitud y el registrador sustituto confirmó su calificación.

Cuestión: Si puede prorrogarse una anotación por defecto subsanable en virtud de una simple instancia, sin mandamiento judicial.

Decisión: La DG desestima el recurso. Deja al margen la materia de fondo del registro de alquiler a la vista de las sentencias del Tribunal Supremo de mayo de 2026. La prórroga no es un asiento autónomo y está sujeta a tipicidad. El artículo 96 de la Ley Hipotecaria permite prorrogar la anotación hasta 180 días por justa causa y en virtud de providencia judicial, y el artículo 204 del Reglamento atribuye en exclusiva al Tribunal de Instancia la apreciación de la causa. El registrador no puede alterar los plazos de caducidad, que son de orden público. El artículo 323 se limita a prorrogar el asiento de presentación para subsanar, recurrir o pedir la anotación, opción que ya se había utilizado; reutilizarlo mediante instancias sería un fraude al espíritu de la ley.

Clave práctica: Para prorrogar una anotación por defecto subsanable hay que obtener a tiempo un mandamiento del juez del partido y presentarlo antes de que caduque el primer plazo de 60 días.

R. 3-6-2026 · EMBARGOS Y ANOTACIONES PREVENTIVAS

Cancelación de embargo arrastrado por segregación tras inadmitir tercería de dominio

Desestimado Resolución de 3 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Murcia n.º 7 BOE 14/10/2026 (tardó 133 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se pide cancelar un embargo arrastrado por una segregación, apoyándose en una resolución administrativa que inadmitió la tercería de dominio. La DG confirma la negativa, pues la inadmisión no permite inferir un efecto contrario a su sentido.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Los titulares registrales de una finca formada por segregación presentaron en el Registro de la Propiedad de Murcia número 7 una instancia privada solicitando la «suspensión», entendida como cancelación, de una anotación de embargo a favor del Ayuntamiento de Murcia arrastrada desde la finca matriz. Acompañaban la resolución municipal que desestimaba su tercería de dominio por no acreditarse que su porción formara parte del resto embargado. El registrador denegó la cancelación.

Cuestión: Si puede cancelarse en la finca segregada un embargo arrastrado de la matriz con base en una simple instancia y en una resolución administrativa que inadmite la tercería de dominio.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. Excluye la petición de rectificación por error de concepto formulada en el recurso, por no haber sido calificada (artículo 326 LH), aunque confirma que el arrastre de cargas a la finca segregada es procedente conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario. Los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y su rectificación exige consentimiento del titular o resolución judicial (artículos 1, 38, 40 y 82 LH). La cancelación requiere título adecuado (artículos 79 y 80 LH y 173, 174, 206 y 207 RH), y en el embargo administrativo solo la estimación de la tercería levanta la traba (artículo 121 del Reglamento General de Recaudación). Desestimada la tercería, no cabe deducir de una frase de esa resolución un efecto contrario a su sentido.

Clave práctica: Para liberar una finca segregada de un embargo arrastrado debe obtenerse mandamiento de cancelación del órgano embargante, tercería estimada o resolución judicial firme; la mera instancia del titular no basta.

Compraventa 2

2 desestimados

R. 16-6-2026 · COMPRAVENTA

Finca dada en pago de obras en otra: permuta o adjudicación en pago

Desestimado Resolución de 16 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Santa Fe n.º 2 BOE 21/10/2026 (tardó 127 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Escritura calificada de permuta en la que se transmite una finca en pago de obras realizadas por el adquirente en otra finca del transmitente. La DG confirma que no es permuta sino adjudicación en pago y que, por sus distintos efectos, debe rectificarse la calificación del negocio en el título.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de la Propiedad de Santa Fe n.º 2 una escritura calificada como «permuta» en la que el propietario transmitía una finca a cambio de dar por pagados unos trabajos ya ejecutados por el adquirente (demolición de una edificación y construcción de una estructura en otra finca del mismo transmitente), declarando las partes que ambas prestaciones tenían igual valor. El registrador suspendió la inscripción porque, según el artículo 1538 CC, no es una permuta: la contraprestación no consiste en dar una cosa, sino en saldar una deuda nacida de una obligación de hacer.

Cuestión: Si puede inscribirse como permuta una transmisión de finca cuya contrapartida es el pago de obras realizadas por el adquirente.

Decisión: La DG desestima el recurso. Al calificar, el registrador debe atender no solo a la literalidad, sino a la intención evidente de los otorgantes y al conjunto de las cláusulas (arts. 1281 a 1285 CC). Desde el punto de vista sustantivo no hay permuta, sino un contrato atípico o mixto. La transmisión podría acceder al Registro configurada como pago de una deuda preexistente (causa solvendi), pero en el sistema español todo título traslativo debe expresar su causa, sin que opere en el ámbito registral la presunción del artículo 1277 CC, y es imprescindible identificar y cuantificar la deuda que se extingue. Como lo documentado es una adjudicación en pago, con efectos distintos de la permuta, se exige rectificar la escritura.

Clave práctica: Cuando se transmite una finca para pagar obras o servicios, debe formalizarse como adjudicación o dación en pago, describiendo y cuantificando el crédito que se extingue.

R. 10-6-2026 · COMPRAVENTA

Venta de cuota de 1/195 de finca rústica con campamento turístico: parcelación

Desestimado Resolución de 10 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Navalcarnero n.º 2 BOE 13/10/2026 (tardó 125 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega la inscripción de la compraventa de una cuota indivisa de 1/195 de una finca rústica con campamento turístico por posible parcelación urbanística. La DG confirma: el interesado debe acudir al órgano urbanístico competente.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en 2025 una escritura de 2005 por la que la sociedad titular de una finca rústica, sobre la que se declaró en construcción un campamento turístico privado de 195 plazas, vendía 1/195 parte indivisa, asignándole el número 23/195. Constaba nota marginal de acuerdo plenario municipal que afirmaba peligro de núcleo urbano y parcelación ilegal. Tramitado el procedimiento del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, el Ayuntamiento informó que la venta, no asociada a una posterior transmisión al titular mayoritario, suponía posible parcelación ilegal. Pese a que el comprador pidió inscripción parcial renunciando a las circunstancias accesorias, la registradora denegó la inscripción.

Cuestión: Si puede inscribirse la venta de una nueva cuota indivisa de finca rústica cuando existen indicios de parcelación urbanística y oposición municipal.

Decisión: Se desestima el recurso. Con base en el artículo 26 de la Ley de Suelo y la doctrina sobre el concepto amplio y finalista de parcelación, la Dirección General sistematiza los supuestos: la creación de nuevas cuotas con indicios de uso individualizado exige licencia; con dudas fundadas procede el artículo 79; y la transmisión de la misma cuota ya inscrita solo se deniega si se acuerda prohibición de disponer. Aquí se crea una cuota nueva, vinculada a una de las 195 plazas, lo que constituye indicio objetivo, y la normativa de campamentos prohíbe vender parcelas. Cumplido el artículo 79, la valoración de hechos compete al Ayuntamiento; la falta de audiencia no impide denegar al constar ya la nota marginal, y no se exige prohibición expresa de disponer.

Clave práctica: La renuncia a circunstancias accesorias no evita el cierre registral; el interesado debe obtener del órgano urbanístico un pronunciamiento de inexistencia de parcelación.

Donaciones 2

1 estimado · 1 desestimado

R. 19-6-2026 · DONACIONES

Donación de nuda propiedad con reversión y facultad de disponer: mortis causa

Desestimado Resolución de 19 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Marbella n.º 4 BOE 22/10/2026 (tardó 125 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Donación de nuda propiedad con reversión a voluntad del donante, reserva de la facultad de disponer y prohibición de disponer. La DG la califica de donación mortis causa, pues el donante retiene el poder de disposición, y confirma que no es inscribible como donación inter vivos.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Un titular registral donó a su pareja de hecho la nuda propiedad de dos fincas en Marbella con tres pactos: reversión a su favor «para cualquier caso y circunstancia», sin justificación; reserva de la facultad de disponer de lo donado inter vivos o mortis causa (art. 639 CC), y prohibición de disponer a la donataria sin su consentimiento mientras viviera. El registrador denegó la inscripción por entender que era una donación mortis causa sin transmisión actual inscribible.

Cuestión: Determinar si, interpretando conjuntamente sus cláusulas, la donación es inter vivos (inscribible) o mortis causa (sujeta a las reglas de la sucesión testamentaria).

Decisión: Se desestima el recurso. Aplicando las reglas de interpretación contractual, la DG concluye que los pactos equivalen a una facultad de revocación ad nutum a favor del propio donante. La reversión del artículo 641 exige condición o plazo, y la reserva del artículo 639 solo permite desviar los bienes a un tercero, no recuperarlos para sí; la irrevocabilidad sigue siendo principio general (arts. 1256 y 621 CC). Unida a la prohibición de disponer en vida del donante, el donante sigue teniéndose por dueño mientras viva. Es, por tanto, donación mortis causa del artículo 620 CC, revocable y solo inscribible conforme a la sucesión testamentaria.

Clave práctica: No conviene combinar en una donación una reversión al donante a su libre arbitrio con una prohibición de disponer vitalicia: el conjunto la convierte en mortis causa y cierra el Registro.

R. 3-6-2026 · DONACIONES

Donación entre cónyuges de fincas «para su sociedad de gananciales», régimen sueco

Estimado Resolución de 3 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca n.º 1 BOE 14/10/2026 (tardó 133 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se suspende por falta de tracto una donación entre cónyuges de fincas inscritas «para su sociedad de gananciales», con régimen sueco. La DG estima el recurso: ambos cónyuges eran cotitulares e intervienen en la escritura.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta en el Registro de Palma de Mallorca n.º 1 una escritura por la que una cónyuge dona a su marido, ambos sujetos al régimen legal sueco, una mitad indivisa de varias fincas inscritas a favor de los dos «para su sociedad conyugal». Una escritura complementaria otorgada por ambos aclara que el régimen sueco es de comunidad diferida, en el que cada cónyuge conserva la titularidad y libre disposición de sus bienes, e incorpora un informe apostillado de un notario sueco. El registrador suspende la inscripción por falta de tracto y legitimación, al no constar inscrita una mitad indivisa privativa de la donante, por la indeterminación del carácter de la mitad restante y por exigir poder específico.

Cuestión: Si puede rectificarse la forma de titularidad inscrita y practicarse la donación entre cónyuges sujetos a un régimen extranjero de comunidad diferida.

Decisión: La DG estima el recurso. Recuerda que los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y que su rectificación exige el consentimiento del titular o una resolución judicial (artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), salvo cuando se basa en documentos fehacientes que prueban el hecho con independencia de la voluntad de los interesados. Aquí comparecen ambos titulares registrales y su manifestación queda acreditada por el informe del notario sueco, del que resulta que, mientras dura el matrimonio, la comunidad diferida funciona en buena medida como una separación de bienes. Por eso es posible que uno done al otro su mitad.

Clave práctica: En matrimonios sujetos a un régimen extranjero de comunidad diferida, una escritura otorgada por ambos titulares con informe de Derecho extranjero fehaciente permite aclarar la titularidad y disponer de cuotas.

Excesos de cabida 2

2 desestimados

R. 9-7-2026 · EXCESOS DE CABIDA

Descripción actualizada por art. 201.3 LH tras segregaciones y dudas de identidad

Desestimado Resolución de 9 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de La Roda BOE 22/10/2026 (tardó 105 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Actualización de la descripción de una finca por el art. 201.3 LH tras previas segregaciones. La DG confirma las dudas de identidad del registrador sobre posibles modificaciones hipotecarias o negocios no documentados, recordando las garantías del expediente del art. 199 LH.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta una escritura de compraventa de una finca rústica inscrita con 2.592,75 m², resto de otra de la que en 2003 se segregaron dos solares, junto con un acta de manifestaciones. En ella se afirma que la finca está formada por dos parcelas catastrales discontinuas, una rústica y otra urbana, y se pide rectificar su descripción al amparo del artículo 201.3 LH. El registrador suspende por dudas de identidad: la finca nunca figuró como discontinua y sus linderos fijos no coinciden, por lo que podría encubrirse una segregación o inmatriculación.

Cuestión: Si están motivadas las dudas de identidad que impiden actualizar la descripción.

Decisión: Se desestima el recurso. La omisión de los trámites en el informe registral no impide resolver (art. 327 LH). Incorporadas al título las certificaciones catastrales, el registrador debe calificarlas; su juicio de identidad ha de ser motivado y basado en criterios objetivos. Aquí lo es: la finca procede de una segregación y el plano de la licencia de 2003 contradice la configuración discontinua. La resolución municipal de 2021 no acredita la identidad registral, y la nueva base alteraría linderos al hacerla lindar con la carretera. El artículo 201.3 permite dudar cuando la finca procede de modificaciones hipotecarias de superficie determinada.

Clave práctica: Para restos de segregación, conviene aportar pruebas que concilien la nueva geometría con el plano de la licencia original.

R. 25-6-2026 · EXCESOS DE CABIDA

Exceso de cabida por expediente notarial del art. 201 LH que encubre agrupación

Desestimado Resolución de 25 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Astorga BOE 19/10/2026 (tardó 116 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Rectificación de descripción por expediente notarial del artículo 201 LH. La DG confirma la suspensión por dudas fundadas, basadas en antecedentes catastrales, de que el exceso encubra la agrupación de una finca colindante, aunque no haya oposición de colindantes.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta un acta notarial del expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria para rectificar la superficie de una finca inmatriculada en 2011, coincidente entonces con Catastro, de 88 a unos 180 metros cuadrados. Al expedir la certificación inicial, la registradora ya advirtió que los antecedentes catastrales mostraban una variación gráfica que sugería la agrupación de una finca colindante. Concluido el expediente sin oposición, suspende la inscripción por dudas de que encubra una agrupación.

Cuestión: Si están suficientemente motivadas las dudas de identidad basadas en la alteración catastral cuando no hay oposición de colindantes ni solape con otras fincas inscritas.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. Recuerda que el exceso de cabida solo procede para corregir un dato erróneo sin alterar la realidad física delimitada, y que añadir superficie colindante exige inmatricularla y agruparla. El artículo 201 no tiene límite cuantitativo, pero el juicio de identidad debe ser motivado y objetivo. Las dudas se manifestaron en el momento oportuno y se apoyan en la alteración catastral. El éxito de un procedimiento catastral no vincula al Registro, y una finca inmatriculada coordinada con Catastro no puede alterar después su delimitación. La falta de oposición de los colindantes no excluye negocios no documentados, y la ausencia de solape con fincas inscritas no es relevante, pues la duda es que la representación no corresponda a la misma porción de territorio.

Clave práctica: Un incremento notable de cabida tras una alteración catastral posterior a una inmatriculación coordinada difícilmente prosperará por el artículo 201; conviene inmatricular y agrupar la porción añadida.

Legítimas y derechos del cónyuge viudo 2

1 estimado · 1 desestimado

R. 2-7-2026 · LEGÍTIMAS Y DERECHOS DEL CÓNYUGE VIUDO

Desheredación por «desprecio y abandono» en testamento ológrafo como maltrato de obra

Estimado Resolución de 2 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Cartagena n.º 4 BOE 22/10/2026 (tardó 112 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Herencia por testamento ológrafo que aparta a los hijos por «desprecio y abandono». La DG revoca: la causa está expresada de forma concreta, es subsumible en el maltrato del art. 853.2 CC y la desheredación surte efecto mientras no sea judicialmente desvirtuada.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó una escritura de adjudicación hereditaria basada en un testamento ológrafo protocolizado en el que el causante distribuía su herencia en legados y declaraba no querer que sus tres hijos recibieran nada de su patrimonio por el estado de desprecio y abandono que sufría por parte de ellos. La registradora suspendió la inscripción, confirmada en calificación sustitutoria, por no expresarse claramente la causa legal ni aludirse a desheredación, exigiendo la intervención de los legitimarios.

Cuestión: Si esa cláusula constituye una desheredación eficaz que permite inscribir la partición sin intervención de los hijos desheredados.

Decisión: La DG estima el recurso. Recuerda los requisitos de la desheredación (arts. 848 a 851 CC): causa legal expresada en testamento, identificación del desheredado y que la certeza de la causa no se pruebe de antemano, salvo impugnación. Conforme al art. 675 CC prima la voluntad del testador, y en un testamento ológrafo no puede exigirse el uso de términos técnicos ni la cita de preceptos. La expresión de desprecio y abandono es una imputación concreta y personal, subsumible en el maltrato psicológico que la jurisprudencia del Tribunal Supremo incluye en el art. 853.2 CC. La simple reserva de acciones de los hijos no equivale a impugnación, y si niegan la causa corresponde probarla en juicio (art. 850 CC); no cabe exigir su ratificación anticipada. La desheredación produce efectos mientras no sea judicialmente desvirtuada.

Clave práctica: Basta que el testamento describa una conducta encuadrable en una causa legal; el registrador no puede exigir fórmulas sacramentales ni el consentimiento de los desheredados.

R. 18-6-2026 · LEGÍTIMAS Y DERECHOS DEL CÓNYUGE VIUDO

Desheredación de la única hija con descendientes: intervención de estos

Desestimado Resolución de 18 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Telde BOE 22/10/2026 (tardó 126 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Herencia testada en la que se deshereda a la única hija, que tiene descendientes. La DG confirma que deben intervenir o consentir los descendientes de la desheredada, al no constar datos que permitan identificarlos ni apreciar su imputabilidad respecto de la causa de desheredación.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de Telde una escritura de herencia testada por la que se adjudicaba una vivienda a la sobrina instituida heredera. La testadora había desheredado a su única hija, ya fallecida, porque nunca se había preocupado por ella (art. 853.2 CC), añadiendo que tampoco tenía trato con nietos ni bisnietos. El registrador suspendió la inscripción por ser necesaria la intervención en la partición de los descendientes de la desheredada.

Cuestión: Si la cláusula testamentaria desheredaba también a nietos y bisnietos, de modo que pudiera prescindirse de su intervención en la partición.

Decisión: Se desestima el recurso. Para inscribir con desheredación se exige causa legal expresada en el testamento, que no sea negada o, si lo es, que se pruebe (arts. 848 a 851 CC), intervención de los descendientes del desheredado mientras no se declare judicialmente falsa la causa, e identificación de cada desheredado. Aunque basta expresar la causa sin prueba previa, la voluntad debe estar bien determinada: debe identificarse al sujeto, que ha de existir y ser apto para que se le impute la conducta al otorgarse el testamento; por debajo de catorce años se presume su inimputabilidad salvo pronunciamiento judicial. La mención genérica a nietos y bisnietos no expresa causa ni los identifica, y la escritura no aporta datos para comprobar su imputabilidad, por lo que deben intervenir en la partición o consentirla en legal forma.

Clave práctica: Para excluir a los descendientes del desheredado, el testamento debe desheredarlos individualizadamente con causa legal, y la escritura debe permitir apreciar su aptitud para ser desheredados.

Segregación, división y agrupación 2

1 estimado · 1 desestimado

R. 14-7-2026 · SEGREGACIÓN, DIVISIÓN Y AGRUPACIÓN

Segregación de 1993 presentada hoy: licencia y georreferenciación de las fincas

Desestimado Resolución de 14 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Montefrío BOE 31/10/2026 (tardó 109 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Una escritura de segregación de 1993 presentada ahora exige la licencia o declaración de innecesariedad conforme a la normativa vigente y la representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes, exigible a todo documento presentado desde el 1 de noviembre de 2015.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta en 2025 una escritura de 1993 por la que se segregan y venden dos parcelas de una finca registral. La registradora interina suspende la inscripción por no aportarse resolución administrativa firme que autorice la segregación (o, si la finca es urbana, licencia que la identifique) y por faltar las representaciones gráficas georreferenciadas en formato GML, validadas por el Catastro, de las parcelas segregadas y del resto. El recurrente no discute los defectos: alega que el documento ya se había inscrito en 2017 y que se expidieron notas simples, invocando la confianza legítima.

Cuestión: Si existió inscripción previa que deba respetarse y qué requisitos urbanísticos y gráficos exige hoy la inscripción de una segregación antigua.

Decisión: La DG desestima el recurso. Según el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe centrarse en la calificación, y el Diario acredita que el título se presentó cuatro veces sin llegar a practicarse asiento alguno. Explica cómo subsanar: la licencia debe identificar con claridad la finca matriz y las parcelas resultantes; y, como la segregación es un acto registral sujeto a las normas vigentes al presentarse el título, hay que acreditar licencia, declaración de innecesariedad o, para parcelaciones antiguas, declaración municipal de prescripción de las medidas de restablecimiento o de fuera de ordenación (artículos 26 y 28.4 de la Ley de Suelo y 91 de la Ley andaluza 7/2021). Además, el artículo 9.b) exige la georreferenciación de la finca segregada y del resto a todo documento presentado desde el 1 de noviembre de 2015, sea cual sea su fecha.

Clave práctica: Para segregaciones antiguas conviene obtener la declaración municipal de antigüedad y el GML validado de todas las fincas.

R. 22-6-2026 · SEGREGACIÓN, DIVISIÓN Y AGRUPACIÓN

Segregación de parte de vivienda y agrupación a la colindante entre legatarios

Estimado Resolución de 22 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Lleida n.º 1 BOE 19/10/2026 (tardó 119 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Segregación de parte de una vivienda en propiedad horizontal y agrupación a la colindante, de distintos titulares que la adquirieron por legado. La DG revoca la nota: no hay transmisión entre legatarios, sino corrección de lo erróneamente entregado, siendo válido el título sucesorio.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: En escritura notarial, el titular de una vivienda en propiedad horizontal segregó una porción de 50,20 metros cuadrados y los titulares (usufructuario y nudo propietario) de la vivienda colindante la agruparon a la suya, manifestando que no había negocio traslativo porque esa configuración física existía desde antes de 2010 y la causante había legado las viviendas con la configuración que tenían al testar. La registradora suspendió por varios defectos; el notario recurrió solo tres: falta de descripción íntegra de la porción segregada, falta de su cuota y falta de transmisión de la porción a los titulares de la finca receptora.

Cuestión: Si la porción segregada para agregarla debe describirse plenamente y si es necesaria una transmisión entre titulares distintos o constituir una comunidad.

Decisión: Se estima. La DG se declara competente por tratarse de un recurso mixto. La porción debe cumplir el principio de especialidad (arts. 9 LH y 50 y 51 RH), pero la cuota se deduce por diferencia de las cuotas resultantes y los linderos resultan de los planos incorporados. En cuanto a la transmisión, los legados con eficacia real hicieron adquirir a los legatarios, desde el fallecimiento, las viviendas con su configuración real (arts. 427-10 y siguientes CCCat); lo erróneo fue la entrega e inscripción con la descripción registral. No cabe exigir artificialmente una transmisión ni una comunidad inexistentes; se trata de rectificar con el consentimiento de todos los titulares (arts. 40.d y 198 LH).

Clave práctica: Si la realidad física legada ya era la resultante, la segregación y agrupación entre legatarios se inscribe como rectificación de la entrega, sin negocio traslativo.

Arrendamientos (inscripción) 1

1 estimado

R. 26-6-2026 · ARRENDAMIENTOS (INSCRIPCIÓN)

Arrendamiento de instalaciones deportivas a favor de una comunidad de propietarios

Estimado Resolución de 26 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera BOE 19/10/2026 (tardó 115 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Arrendamiento de fincas deportivas y culturales a favor de una comunidad de propietarios. La DG admite su inscripción a favor de la comunidad, pese a carecer de personalidad jurídica, por destinarse a un interés comunitario, sin identificar a los comuneros.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento por cinco años de tres fincas de una urbanización de Conil de la Frontera, destinadas a instalaciones deportivas y centro sociocultural, celebrado entre la sociedad titular registral y el presidente de una comunidad de propietarios, previo acuerdo de su junta. La registradora suspendió la inscripción porque la comunidad carece de personalidad jurídica.

Cuestión: Si una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal puede figurar como arrendataria en la inscripción de un arrendamiento.

Decisión: La DG estima el recurso. Mantiene su doctrina de que la comunidad no tiene personalidad jurídica y no puede inscribir a su favor el dominio u otros derechos reales con carácter definitivo, salvo situaciones transitorias como la adjudicación en ejecución de un embargo a su favor. Pero la considera un ente con proyección jurídica propia, un patrimonio separado colectivo objeto de consideración unitaria: es titular de fondos y créditos, responde de sus deudas, tiene capacidad procesal, puede ser titular de anotaciones (artículo 9.e LH) y puede arrendar elementos comunes (artículo 17.3 LPH). De ello deduce su aptitud para celebrar arrendamientos, contratos temporales que no transmiten la titularidad, también como arrendataria cuando las fincas se destinan a fines de interés comunitario. Admite así la inscripción del arrendamiento a su favor (artículo 2.5.º LH) sin identificar a los comuneros.

Clave práctica: La falta de personalidad de la comunidad de propietarios no impide inscribir arrendamientos en los que sea arrendataria para usos comunitarios, si media acuerdo de la junta y actúa su órgano representativo.

Calificación registral: alcance y forma 1

1 estimado

R. 11-6-2026 · CALIFICACIÓN REGISTRAL: ALCANCE Y FORMA

Conciliación registral del art. 103 bis LH cerrada por falta de identificar afectados

Estimado Resolución de 11 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 2 BOE 22/10/2026 (tardó 133 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

El registrador cierra un expediente de conciliación del art. 103 bis LH por falta de identificación de los afectados. La DG revoca: el defecto es subsanable y el registrador puede consultar sus propios archivos para identificarlos; solo procede el cierre si la localización resulta infructuosa.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: los propietarios de una finca solicitan en el Registro de Eivissa n.º 2 la celebración de un acto de conciliación del artículo 103 bis LH frente a la sociedad titular de la finca colindante, por discrepancias sobre linderos y la pretensión de esta de ampliar su finca hacia el norte, aportando notas simples, planos y cartografía. El registrador denegó la tramitación porque la controversia afectaba también a otra finca en propiedad horizontal, cuyos titulares debían ser citados, y porque no se determinaba con claridad el objeto de la avenencia (artículo 141 LJV).

Cuestión: qué requisitos debe reunir la solicitud para iniciar la conciliación registral y si estos defectos justifican denegarla de plano.

Decisión: se estima el recurso. La concreción de linderos es una controversia inmobiliaria incluida en el artículo 103 bis, con independencia de que el posible acuerdo sea inscribible. No cabe confundir los requisitos para iniciar el expediente con los necesarios para concluirlo o para inscribir; los propios de la inscripción solo serán exigibles si después se pretende inscribir lo acordado. Aplicando supletoriamente los artículos 14 y 141 LJV, la solicitud identifica al solicitante, las fincas colindantes y el objeto de la conciliación; los titulares registrales de la finca afectada están suficientemente identificados y la falta de sus datos es subsanable, pudiendo el registrador consultar sus propios libros. Solo si resulta infructuosa la localización de los interesados procede cerrar el expediente.

Clave práctica: en conciliación registral la omisión de interesados identificables no justifica denegar la tramitación, sino completar las citaciones.

Costas, montes y dominio público 1

1 desestimado

R. 17-6-2026 · COSTAS, MONTES Y DOMINIO PÚBLICO

Compraventa de piso en dominio público marítimo-terrestre según certificado de Costas

Desestimado Resolución de 17 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de La Unión n.º 2 BOE 22/10/2026 (tardó 127 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Compraventa de un piso cuando un certificado de Costas acredita que la finca y la urbanización invaden el dominio público marítimo-terrestre. La DG confirma la denegación de la inscripción.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó una escritura de compraventa de un piso integrado en régimen de propiedad horizontal, acompañada de una certificación de la Demarcación de Costas en Murcia según la cual la finca invade el dominio público marítimo-terrestre conforme a un deslinde aprobado por orden ministerial de 1999, invasión que también afecta a la urbanización. La registradora denegó la inscripción aplicando el artículo 36.3 del Reglamento General de Costas.

Cuestión: Si puede inscribirse la transmisión de un elemento privativo cuando la certificación de Costas acredita que invade el dominio público ya deslindado, frente a las alegaciones de falta de individualización, motivación insuficiente e indefensión por la publicidad registral previa.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. Recuerda que, conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, las cautelas frente a la invasión del demanio costero se aplican también a segundas y posteriores inscripciones, hoy reguladas en el artículo 36 del Reglamento General de Costas, cuya regla tercera impone denegar la inscripción cuando la finca intersecta con un deslinde aprobado. La claridad técnica resulta de la propia certificación y de su plano, en el que la vivienda, marcada por el interesado, queda íntegramente dentro del dominio público. No hay indefensión: la nota informativa advertía de las limitaciones de la Ley de Costas, el notario lo hizo constar en la escritura y la ubicación exacta solo se concretó al pedir el comprador el certificado tras la compra.

Clave práctica: Antes de adquirir inmuebles próximos a la costa conviene obtener el certificado de Costas, pues una invasión del deslinde aprobado cierra el Registro.

Derecho internacional privado 1

1 estimado

R. 25-5-2026 · DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO

Sucesión intestada inglesa de residente en el Reino Unido y juicio de equivalencia

Estimado Resolución de 25 de mayo de 2026 Registro de la Propiedad de Tías BOE 9/10/2026 (tardó 137 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se discute la inscripción de una sucesión intestada inglesa de residente en el Reino Unido, regida por el Reglamento europeo de sucesiones. La DG estima el recurso: el juicio de equivalencia se considera suficientemente realizado y la ley británica rige la sucesión.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se otorgó una escritura de partición de la herencia intestada de un causante sujeto a la ley inglesa, en la que el representante del administrador designado en una «letter of administration» y los sobrinos del causante adjudicaban los bienes situados en España al hermano y a dos sobrinos. El notario hizo constar, con valor de testimonio de ley, la función de los administradores en Derecho inglés. El registrador suspendió la inscripción por no aportarse título sucesorio que acreditase quiénes eran los herederos (certificado sucesorio europeo, declaración de herederos de notario inglés o acta de notario español), y la calificación sustitutoria lo confirmó.

Cuestión: Si la «letter of administration», traducida y apostillada, es título sucesorio suficiente conforme al artículo 14 LH en una sucesión intestada inglesa, o si se requiere un documento adicional que determine los herederos.

Decisión: La DG estima el recurso. El Reglamento (UE) 650/2012 tiene aplicación universal, por lo que se aplica la ley inglesa del causante. En el sistema británico la sucesión exige un ejecutor o administrador, cuyo artículo 29 reconoce el propio Reglamento; en defecto de testamento se nombra mediante el «grant of representation». Ese documento, traducido y apostillado, constituye título sucesorio a efectos del artículo 14 LH, no por la Ley 29/2015 sino por la legislación hipotecaria, que exige probar el Derecho extranjero aplicable. Aquí la escritura acreditó suficientemente esa ley y el funcionamiento de sus títulos sucesorios.

Clave práctica: En herencias intestadas inglesas basta la «letter of administration» traducida y apostillada, siempre que la escritura pruebe adecuadamente el Derecho inglés y las facultades del administrador.

Fincas rústicas y concentración parcelaria 1

1 estimado

R. 15-7-2026 · FINCAS RÚSTICAS Y CONCENTRACIÓN PARCELARIA

Segregación con resto bajo la unidad mínima de cultivo y rectificación de cabida

Estimado Resolución de 15 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros BOE 31/10/2026 (tardó 108 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Cabe segregar aunque el resto quede aparentemente bajo la unidad mínima de cultivo si se rectifica la cabida registral por el procedimiento del art. 201.3 LH; inscrita la mayor superficie, decae el defecto.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: En una escritura de herencia se segregaban dos porciones de una finca rústica de regadío. Según la cabida inscrita, el resto de la matriz quedaba por debajo de la unidad mínima de cultivo de 1,5 hectáreas; los otorgantes, con certificación catastral y licencia municipal, pedían constatar una superficie algo mayor por la vía del artículo 201.3.b) LH, con la que el resto sí alcanzaba ese mínimo. La registradora suspendió la inscripción: al proceder la finca de una segregación y conservar la matriz superficie disponible, no cabía rectificar la cabida por los artículos 201 ni 199 LH, sino que había que rectificar la escritura de segregación originaria.

Cuestión: Si el origen de la finca en una segregación impide por sí solo iniciar la rectificación de su superficie y georreferenciación.

Decisión: La DG estima el recurso. Recuerda que el exceso de cabida solo es la rectificación de un dato erróneo sin alterar la realidad física. Aquí la segregación se inscribió en 1983 por el antiguo IRYDA sin base gráfica que delimitara con precisión la finca, y la diferencia no llega al 1 %. Por ello revoca la negativa a iniciar siquiera el procedimiento de georreferenciación; la registradora calificará al concluirlo. El resto de la matriz se considera finca potencialmente afectada y sus titulares deberán ser notificados en el procedimiento del artículo 199 LH. Si la rectificación prospera, decae el defecto de la unidad mínima de cultivo.

Clave práctica: Proceder de una segregación antigua sin georreferenciación no bloquea la rectificación de cabida; conviene tramitar el artículo 199 LH notificando a los titulares del resto de la matriz.

Fiscal: acreditación de impuestos 1

1 desestimado

R. 2-7-2026 · FISCAL: ACREDITACIÓN DE IMPUESTOS

Compraventa de sociedad con NIF revocado y cierre registral de la DA 6.ª LGT

Desestimado Resolución de 2 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz n.º 3 BOE 22/10/2026 (tardó 112 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Compraventa en la que la sociedad vendedora tiene revocado su NIF. La DG confirma que la prohibición de acceso registral de la disposición adicional sexta LGT se aplica aunque el NIF estuviera vigente al otorgarse la escritura.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: En 2025 se presentó una escritura de compraventa otorgada en 1995, por la que una sociedad transmitía una cuota indivisa de una finca concretada en una plaza de garaje, junto con un escrito de la Agencia Tributaria. El registrador suspendió la inscripción porque el número de identificación fiscal de la sociedad vendedora había sido revocado en 2017 mediante publicación en el BOE.

Cuestión: Si la revocación del NIF de la entidad transmitente impide inscribir una venta otorgada muchos años antes de la revocación, cuando el comprador alega que la prohibición solo afecta a la entidad y no a terceros.

Decisión: La DG desestima el recurso. Expone el propósito de la Ley 36/2006 de prevenir el fraude fiscal mediante la actuación de notarios y registradores y el régimen de revocación y rehabilitación del NIF del artículo 147 del Real Decreto 1065/2007. La disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria es terminante: publicada la revocación, el notario debe abstenerse de autorizar instrumentos y se prohíbe el acceso a cualquier registro público salvo rehabilitación. Esta segunda prohibición se aplica a los documentos que pretendan acceder al Registro tras la entrada en vigor de la norma, aunque se otorgaran antes, de modo que queda vedada la inscripción de cualquier transmisión de la entidad con NIF revocado aunque el NIF estuviera vigente al otorgarse la escritura.

Clave práctica: El adquirente debe procurar la rehabilitación del NIF de la sociedad vendedora antes de inscribir; la antigüedad de la escritura no salva el cierre registral.

Juicio de suficiencia notarial 1

1 estimado

R. 14-7-2026 · JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL

Reseña del juicio de suficiencia en un subapoderamiento

Estimado Resolución de 14 de julio de 2026 Registro de la Propiedad de Valladolid n.º 6 BOE 31/10/2026 (tardó 109 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se admite la reseña del juicio notarial de suficiencia de un apoderado por subapoderamiento (poder de BBVA a una gestoría y de esta a la compareciente): el juicio es expreso, concreto y congruente con el préstamo hipotecario formalizado.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta una escritura de préstamo hipotecario para financiar la compra de una vivienda por dos personas físicas, en la que la entidad acreedora interviene por medio de una apoderada a quien una gestoría subapoderó. La registradora suspende la inscripción alegando cuatro defectos; el notario recurre tres y la registradora, en su informe, da por subsanado el relativo a la fecha de la última cuota, de modo que el recurso queda limitado a dos.

Cuestión: Si la afirmación notarial de que las cláusulas de la FEIN y de la escritura coinciden con las depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación basta para entender comprobado el depósito previo, y si es válido el juicio que declara las facultades de la apoderada «adecuadas y congruentes» para intervenir en la escritura.

Decisión: La DG estima el recurso. Conforme al artículo 11 de la Ley 7/1998 y a la Instrucción de 13 de junio de 2019, notario y registrador deben controlar el depósito previo, pero declarar la coincidencia con las cláusulas depositadas supone haberlo comprobado; la falta del número identificador no impide inscribir. En cuanto a la representación, aplica el artículo 98 de la Ley 24/2001 y la jurisprudencia del Tribunal Supremo, reiterada por la sentencia 1060/2026: el registrador solo califica la reseña, la existencia del juicio y su congruencia. Aquí se reseñan ambos poderes y la facultad de otorgar préstamos hipotecarios, y el juicio se refiere al negocio concreto, por lo que es expreso, concreto y coherente.

Clave práctica: No hay fórmulas sacramentales: emplear «adecuadas» en lugar de «suficientes» es válido si la intervención, leída en conjunto, vincula el juicio al negocio documentado.

Prohibiciones de disponer 1

1 estimado

R. 4-6-2026 · PROHIBICIONES DE DISPONER

Cancelación de limitación de disponer de capitulaciones al separar bienes

Estimado Resolución de 4 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Alicante n.º 2 BOE 14/10/2026 (tardó 132 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega por instancia privada la cancelación de una limitación de disponer pactada en capitulaciones al sustituir los gananciales por separación de bienes. La DG estima el recurso y revoca la nota.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Los actuales titulares de tres fincas presentaron en el Registro de la Propiedad de Alicante número 2 una instancia privada solicitando cancelar una limitación de disponer inscrita, procedente de unas capitulaciones de 1989 en las que los cónyuges, al pasar a separación de bienes, se adjudicaron los gananciales por mitad y pactaron que su administración y disposición exigiría el consentimiento de ambos. Después, el esposo donó su mitad a sus hijos y, en 2025, ambos ratificaron esa donación y liquidaron definitivamente la sociedad, adjudicando la otra mitad a la esposa con carácter privativo. La registradora denegó la cancelación por exigir el consentimiento del esposo (artículo 82.5 LH).

Cuestión: Si puede cancelarse a instancia de un interesado una limitación dispositiva cuya extinción resulta de títulos inscritos, sin nuevo consentimiento del favorecido.

Decisión: La Dirección General estima el recurso. De la última escritura resulta de forma indubitada que la necesidad de consentimiento conjunto se extinguió al consentir ambos la disposición, pues la limitación solo regía para los bienes mientras pertenecían a esa comunidad; incluso debió cancelarse al inscribirse dichas disposiciones. En los supuestos del artículo 82.2 LH basta que el derecho esté extinguido de modo indubitado por la ley o por voluntad de sus titulares y que ello conste en títulos fehacientes o en los propios asientos. La cancelación puede practicarse a solicitud de cualquier interesado legitimado (artículo 353 RH). No se examina si la liquidación pudo operar sin constancia en el Registro Civil, al estar los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales.

Clave práctica: Las limitaciones dispositivas extinguidas que resultan de los propios asientos pueden cancelarse por simple instancia, sin recabar de nuevo el consentimiento de su beneficiario.

Servidumbres 1

1 desestimado

R. 25-6-2026 · SERVIDUMBRES

Servidumbre de acueducto de regantes: inscripción previa en el predio dominante

Desestimado Resolución de 25 de junio de 2026 Registro de la Propiedad de Carmona BOE 19/10/2026 (tardó 116 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Servidumbre de acueducto a favor de una comunidad de regantes. La DG la considera predial y exige inscribir previamente en el predio dominante el derecho de superficie y la balsa, por tracto sucesivo y legitimación.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta una escritura de constitución de servidumbre de acueducto sobre dos fincas a favor de una comunidad de regantes, para conducir agua hasta una balsa situada en otra finca sobre la que la comunidad asegura tener un derecho de superficie. La duración se vinculaba al uso de dicha balsa. El registrador suspendió por tres defectos, pero en su informe retiró dos y mantuvo solo uno: si la servidumbre beneficia a otro predio, deben constar inscritos en él el derecho de superficie y la balsa. La notaria recurrente alega falta de motivación y que se trata de una servidumbre personal del artículo 531 del Código Civil.

Cuestión: Si la servidumbre de acueducto puede configurarse como personal o es necesariamente predial, con la consiguiente exigencia de tracto en el predio dominante.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. Rechaza la falta de motivación, pues la nota expone hechos, defectos y fundamentos. En cuanto al fondo, aunque el Código Civil admite servidumbres personales, el Tribunal Supremo declaró que toda servidumbre de acueducto es predial al presuponer un predio dominante y otro sirviente; su constitución voluntaria no permite contradecir esa esencia. Además, la propia escritura describe la finca beneficiada, menciona el derecho de superficie y hace depender de él la duración, lo que revela su vinculación al fundo; como personal, su duración quedaría indeterminada. Por los principios de tracto sucesivo y legitimación de los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, debe inscribirse previamente la propiedad superficiaria de la balsa.

Clave práctica: Antes de inscribir una servidumbre de acueducto a favor de quien no es dueño del predio beneficiado debe inscribirse el derecho que ostenta sobre ese fundo.

SECCIÓN

Registro Mercantil

10 resoluciones · 4 materias: Sociedades: constitución y estatutos (4) · Sociedades: juntas y acuerdos (3) · Sociedades: cuentas anuales y depósito (2) · Sociedades: órganos y cargos (1)

Sociedades: constitución y estatutos 4

2 estimados · 2 desestimados

R. 10-6-2026 · SOCIEDADES: CONSTITUCIÓN Y ESTATUTOS

Prestación accesoria de suscribir y cumplir el pacto de socios entre todos

Estimado Resolución de 10 de junio de 2026 Registro Mercantil de Sevilla n.º 3 BOE 13/10/2026 (tardó 125 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se discute si es inscribible una cláusula estatutaria que impone a todos los socios como prestación accesoria suscribir y cumplir un pacto de socios. La DG estima el recurso y revoca la calificación del registrador mercantil.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se elevaron a público acuerdos de junta universal de una sociedad limitada que introducían un artículo estatutario imponiendo a todos los socios una prestación accesoria gratuita: suscribir y cumplir el pacto de socios formalizado en una escritura notarial identificada por notario, fecha y protocolo, con exclusión del socio en caso de incumplimiento. El registrador mercantil suspendió la inscripción porque, conforme al artículo 86.1 de la Ley de Sociedades de Capital, los estatutos no expresaban el contenido concreto y determinado de la prestación, invocando una sentencia mercantil y la falta de publicidad del pacto.

Cuestión: Si es inscribible una prestación accesoria cuyo contenido se determina por remisión a un pacto parasocial recogido en escritura pública reseñada en los estatutos.

Decisión: La Dirección General estima el recurso y revoca la calificación, manteniendo el criterio de sus Resoluciones de 26 de junio de 2018, 11 de octubre y 29 de noviembre de 2024 y 3 de junio de 2026. El artículo 86 exige especial rigor, pero admite una prestación determinable conforme al artículo 1273 del Código Civil si existen criterios que no requieran nuevo convenio ni dejen la determinación al arbitrio de una parte. Al constar el pacto en escritura identificada, su contenido es cognoscible por socios actuales y futuros, que además pueden pedir información al vendedor y cuya entrada depende de la autorización social del artículo 88. No obsta que no se publique por las vías del Real Decreto 171/2007, de valor meramente noticia, y el artículo 11.2 de la Ley 28/2022 confirma este criterio.

Clave práctica: Basta reseñar en estatutos la escritura del pacto de socios para configurar como prestación accesoria su cumplimiento, sin transcribir su contenido.

R. 3-6-2026 · SOCIEDADES: CONSTITUCIÓN Y ESTATUTOS

Prestación accesoria estatutaria de suscribir y cumplir el pacto de socios

Estimado Resolución de 3 de junio de 2026 Registro Mercantil de Sevilla n.º 3 BOE 14/10/2026 (tardó 133 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se discute si es inscribible una cláusula estatutaria que impone a los socios, como prestación accesoria, suscribir y cumplir el pacto de socios. La DG estima el recurso y revoca la calificación del registrador mercantil.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presenta en el Registro Mercantil de Sevilla una escritura de elevación a público de acuerdos unánimes de junta universal de una sociedad limitada que introduce en los estatutos un artículo por el que todos los socios asumen, como prestación accesoria gratuita, la obligación de suscribir y cumplir un pacto de socios formalizado en una escritura notarial identificada, con exclusión del socio incumplidor. El registrador suspende la inscripción, apoyándose en una sentencia de un Juzgado de lo Mercantil, por no expresarse en los estatutos el contenido concreto y determinado de la prestación.

Cuestión: Si es inscribible una prestación accesoria consistente en cumplir un pacto parasocial cuyo contenido no se transcribe en los estatutos, sino que se identifica por remisión a una escritura pública.

Decisión: La DG estima el recurso y mantiene su criterio de las Resoluciones de 26 de junio de 2018 y de 11 de octubre y 29 de noviembre de 2024. El artículo 86 de la Ley de Sociedades de Capital permite un contenido determinable conforme al artículo 1273 del Código Civil, y aquí la obligación está perfectamente identificada en una escritura reseñada. No es obstáculo que el pacto no se publique según el Real Decreto 171/2007, cuya publicidad es voluntaria y meramente noticia, ni la eventual dificultad de terceros para obtener copia, ya que el acceso a la sociedad requiere su autorización y el comprador puede exigir información al vendedor. Lo confirma el artículo 11.2 de la Ley 28/2022, y ni la sentencia mercantil ni la jurisprudencia del Supremo citada lo desvirtúan.

Clave práctica: Basta reseñar en los estatutos la escritura que contiene el pacto de socios (notario, fecha y protocolo) para configurar válidamente su cumplimiento como prestación accesoria, sin transcribirlo.

R. 25-5-2026 · SOCIEDADES: CONSTITUCIÓN Y ESTATUTOS

Objeto social de una SL con actividades sujetas a la normativa del mercado de valores

Desestimado Resolución de 25 de mayo de 2026 Registro Mercantil de Madrid n.º 16 BOE 8/10/2026 (tardó 136 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se discute si puede inscribirse una SL cuyo objeto social incluye actividades sujetas a la normativa del mercado de valores. La DG confirma el defecto: no cabe incluir actividades reguladas sin sujetarlas a su régimen salvo en los supuestos legales de excepción.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro Mercantil de Madrid una escritura de constitución de una sociedad limitada cuyo objeto incluía servicios de análisis, asesoramiento y consultoría en materia de inversiones, planificación de estrategias y seguimiento de carteras «con carácter de mediación o intermediación, cuando resulte legalmente exigible». El registrador suspendió la inscripción por comprender actividades reservadas a empresas de servicios de inversión.

Cuestión: Si es inscribible un objeto social que incluye asesoramiento en inversiones cuando los estatutos contienen salvedades genéricas de legalidad y una exclusión expresa de actividades reservadas en otro apartado.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. Recuerda que la Ley 6/2023 somete a autorización e inscripción en la CNMV a las empresas de servicios de inversión y prohíbe su inscripción en el Registro Mercantil si no cumplen los requisitos (artículo 129.5). Es la definición estatutaria del objeto, no su desarrollo futuro, la que determina la aplicación de la normativa especial, y la mención por el género comprende todas las especies. El asesoramiento en inversiones es servicio de inversión (artículo 125.1.g) y los análisis e informes son servicios auxiliares (artículo 126). La frase «cuando resulte legalmente exigible» carece de virtualidad porque la actividad siempre está sujeta a la ley salvo causa del artículo 123, y la exclusión del apartado c) no neutraliza lo incluido en el apartado a). La calificación no se basa en el CNAE ni en juicios hipotéticos.

Clave práctica: Si se quiere incluir asesoramiento financiero sin ser empresa de servicios de inversión, hay que eliminarlo del objeto o expresar de forma concreta la causa de exclusión del artículo 123 de la Ley 6/2023.

R. 22-4-2026 · SOCIEDADES: CONSTITUCIÓN Y ESTATUTOS

Sociedad profesional veterinaria que amplía su objeto a agencia comercial y seguros

Desestimado Resolución de 22 de abril de 2026 Registro Mercantil de Alicante n.º 1 BOE 8/10/2026 (tardó 169 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se discute si una sociedad profesional veterinaria puede ampliar su objeto social a la agencia comercial y a la actividad auxiliar de seguros. La DG lo rechaza: una sociedad profesional no puede incluir en su objeto actividades no profesionales como la de agente de seguros.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: se presenta en el Registro Mercantil de Alicante una escritura por la que la socia única de una sociedad limitada profesional dedicada a la actividad veterinaria amplía su objeto social con las actividades de agencia comercial y auxiliar de seguros. La registradora suspende la inscripción porque esas actividades no son profesionales en el sentido de la Ley 2/2007 y el objeto de estas sociedades ha de ser exclusivo. La recurrente alega que se trata de una actividad accesoria vinculada al seguro obligatorio de perros de la Ley 7/2023.

Cuestión: si una sociedad profesional veterinaria puede incluir en su objeto la actividad de agente de seguros.

Decisión: la Dirección General desestima el recurso. Recuerda que, según el artículo 1.1 de la Ley 2/2007, solo es actividad profesional la que exige titulación universitaria oficial e inscripción en el colegio correspondiente. Los agentes de seguros, regulados en el artículo 140 del Real Decreto-ley 3/2020, no precisan ni titulación universitaria ni colegiación, por lo que su actividad no es profesional. Como el artículo 2 de la Ley 2/2007 impone la exclusividad del objeto, esa actividad no puede figurar en él. Tampoco cabe justificarla como auxiliar o instrumental, porque la ley lo prohíbe y el artículo 117.2 del Reglamento del Registro Mercantil excluye del objeto los actos necesarios para desarrollarlo. La obligación de asegurar perros solo recae en su titular y no altera la conclusión.

Clave práctica: una sociedad profesional no puede añadir actividades no profesionales a su objeto, ni siquiera alegando que son accesorias o complementarias; si se quieren desarrollar, habrá que hacerlo a través de otra sociedad.

Sociedades: juntas y acuerdos 3

1 estimado · 2 desestimados

R. 13-7-2026 · SOCIEDADES: JUNTAS Y ACUERDOS

Convocatoria estatutaria de junta por comunicación individual: cómo se acredita

Desestimado Resolución de 13 de julio de 2026 Registro Mercantil de Alicante n.º 1 BOE 31/10/2026 (tardó 110 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

La convocatoria estatutaria de junta por comunicación individual con constancia de recepción solo puede acreditarse en el procedimiento registral mediante documento del operador postal universal; por ello no se inscriben el cese y nombramiento de administrador acordados.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: se presentó en el Registro Mercantil de Alicante una escritura que elevaba a público el cese y nombramiento de administrador único de una sociedad limitada, acordados en una junta convocada por el Registro Mercantil a instancia de un socio. La convocatoria se había enviado por burofax electrónico de un operador privado (Notificad@s); al socio ausente no se le pudo entregar ni lo retiró. La registradora apreció dos defectos: la convocatoria no se hizo a través del operador del servicio postal universal y la hoja estaba cerrada por no depositar las cuentas de 2024. El registrador sustituto confirmó la nota.

Cuestión: si una convocatoria remitida por un operador postal distinto de Correos cumple la cláusula estatutaria que admite burofax, correo certificado con acuse de recibo o cualquier otro medio escrito fehaciente.

Decisión: se desestima el recurso, dirigido solo al primer defecto, de modo que el cierre registral queda firme. Conforme al artículo 173.2 LSC, la forma estatutaria debe asegurar la recepción por todos los socios, y eso tiene que resultar de los documentos aportados (artículo 18 del Código de Comercio). Según el artículo 22.4 de la Ley 43/2010 y la doctrina reiterada de la DG, solo las notificaciones del operador universal gozan de presunción de veracidad y fehaciencia; las de otros operadores se rigen por el derecho común y su valor solo puede apreciarse en un proceso contradictorio. La STS 342/2024 no es aplicable al caso. La registradora no se excedió de su competencia.

Clave práctica: para inscribir acuerdos de juntas convocadas por burofax o correo certificado, conviene usar Correos o, si no, conducto notarial.

R. 29-6-2026 · SOCIEDADES: JUNTAS Y ACUERDOS

Acción social de responsabilidad y cese del liquidador: convocatoria y notificación

Desestimado Resolución de 29 de junio de 2026 Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Burgos BOE 19/10/2026 (tardó 112 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Junta que ejercita la acción social de responsabilidad, cesa al liquidador y nombra otro. La DG confirma la denegación: la convocatoria no se ajustó a los estatutos y no se notificó fehacientemente al liquidador inscrito conforme al artículo 111 RRM.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó una escritura de elevación a público de acuerdos de una sociedad limitada en liquidación: ejercicio de la acción social de responsabilidad contra el liquidador inscrito, con su destitución, y nombramiento de nuevo liquidador. La junta, convocada por burofax a instancia del socio del 80%, se celebró solo con él. El registrador mercantil rechazó la inscripción porque los estatutos exigían carta certificada con aviso de recibo (defecto insubsanable), porque la notificación del artículo 111 RRM no se hizo en el domicilio registral ni al destinatario, y suspendió el procedimiento por estar impugnado judicialmente el nombramiento del liquidador cesado. La calificación sustitutoria confirmó.

Cuestión: Validez de la convocatoria apartándose de los estatutos, requisitos de la notificación al cargo cesado y si cabe suspender la inscripción por un pleito pendiente.

Decisión: La DG desestima el recurso. La forma estatutaria de convocatoria debe observarse estrictamente; solo se admiten medios equivalentes si consta que los socios no asistentes fueron convocados, y aquí solo consta la convocatoria al socio asistente, lo que determina la nulidad de los acuerdos y un defecto insubsanable. La notificación del artículo 111 RRM debe dirigirse al domicilio que publica el Registro, presumido exacto (artículo 20 CCom), y no basta la entrega a terceros. No obstante, precisa que el registrador no puede suspender de oficio el procedimiento registral por la pendencia de un pleito: el asiento se presume válido, cabe pedir anotación preventiva de demanda y el artículo 6.3 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria solo rige en expedientes de jurisdicción voluntaria.

Clave práctica: Convocar a todos los socios por el medio estatutario y notificar al cargo saliente en su domicilio registral; un litigio pendiente no paraliza la calificación salvo orden judicial.

LO MÁS DESTACADO DEL REGISTRO MERCANTIL · R. 16-6-2026 · SOCIEDADES: JUNTAS Y ACUERDOS

Junta de SL certificada como válida y prueba de transmisiones de participaciones

Estimado Resolución de 16 de junio de 2026 Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Almería BOE 22/10/2026 (tardó 128 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Junta de una SL certificada como válidamente constituida, que el registrador cuestiona exigiendo acreditar transmisiones de participaciones. La DG revoca: si del Registro y los documentos nada lo contradice, basta la certificación del acta.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro Mercantil una escritura de elevación a público de decisiones de una sociedad limitada cuyo socio único y administrador había fallecido casado en gananciales, sin liquidar la sociedad conyugal ni la herencia. La viuda y los dos hijos, como integrantes de la comunidad postganancial titular de todas las participaciones, designaron a la viuda representante conforme al artículo 126 de la Ley de Sociedades de Capital, hicieron constar el cambio de socio único y nombraron dos administradores solidarios. El registrador suspendió el cambio de socio único por no estar inscrita la unipersonalidad y rechazó los acuerdos por no acreditarse, mediante título sucesorio, quiénes eran los interesados en la herencia.

Cuestión: Si para inscribir los acuerdos de una junta así constituida debe acreditarse ante el registrador la transmisión sucesoria de las participaciones.

Decisión: La Dirección General estima el recurso en el único defecto impugnado (el de la unipersonalidad queda firme). La titularidad legitima para asistir y votar, se acredita ante la sociedad mediante el libro registro de socios y corresponde al presidente declarar válidamente constituida la junta. El registrador solo puede apartarse de esa declaración cuando sea patentemente contradictoria con la documentación o el Registro. Aquí asistieron quienes agotan todos los intereses del capital y, como las participaciones no se inscriben en el Registro Mercantil (artículo 22.2 del Código de Comercio), su regular transmisión queda fuera de la calificación.

Clave práctica: Fallecido el socio, si la certificación acredita la junta universal con todos los interesados y nada en el Registro lo contradice, no puede exigirse el título sucesorio para inscribir los acuerdos.

Sociedades: cuentas anuales y depósito 2

2 desestimados

R. 26-5-2026 · SOCIEDADES: CUENTAS ANUALES Y DEPÓSITO

Depósito de cuentas de SL constituida después del cierre del ejercicio cuentadante

Desestimado Resolución de 26 de mayo de 2026 Registro Mercantil de Madrid n.º 8 BOE 9/10/2026 (tardó 136 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se rechaza el depósito de cuentas anuales de una SL cuya constitución se inscribió después del cierre del ejercicio al que se refieren. La DG confirma la calificación, pues al formularse las cuentas la sociedad ya estaba inscrita.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Una sociedad limitada presentó para depósito en el Registro Mercantil de Madrid sus cuentas del ejercicio 2023. Constituida en diciembre de 2023, se inscribió el 9 de enero de 2024 y formuló las cuentas el 31 de marzo de 2024. En el balance, el capital figuraba a cero y los 3.000 euros aparecían en el pasivo corriente. El registrador rechazó el depósito porque el capital del balance no coincidía con el inscrito.

Cuestión: Si pueden depositarse unas cuentas que recogen el capital como «capital emitido pendiente de inscripción» (cuenta 194 del Plan General de Contabilidad) cuando la constitución se inscribió después del cierre del ejercicio, pero antes de formular las cuentas.

Decisión: La DG desestima el recurso. Reitera que el registrador puede comprobar que el capital consignado en las cuentas coincide con el inscrito (artículos 18 del Código de Comercio, 6 del Reglamento del Registro Mercantil y 280.1 de la Ley de Sociedades de Capital), pues el Registro se presume exacto. Admite que el Plan General de Contabilidad permite una cifra distinta: el capital pendiente de inscripción se lleva a la cuenta 194 y se presenta en el pasivo corriente si no se ha inscrito a la fecha de formulación de las cuentas. Pero la regla toma como referencia la fecha de formulación y no la de cierre. Como la sociedad ya estaba inscrita cuando se formularon las cuentas, no se daba el supuesto de la norma.

Clave práctica: Lo decisivo para usar la cuenta 194 es la fecha de formulación de las cuentas: si en ese momento la constitución o la ampliación ya está inscrita, el balance debe reflejar el capital inscrito.

R. 26-5-2026 · SOCIEDADES: CUENTAS ANUALES Y DEPÓSITO

Depósito de cuentas de SA con verificación posterior a la convocatoria de junta

Desestimado Resolución de 26 de mayo de 2026 Registro Mercantil de Valencia n.º 7 BOE 8/10/2026 (tardó 135 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega el depósito de cuentas de una sociedad anónima cuyo informe de verificación es posterior a la convocatoria de la junta que las aprueba. La DG confirma el incumplimiento del artículo 272 LSC.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se solicitó el depósito de las cuentas anuales del ejercicio 2024 de una sociedad anónima. La junta se convocó el 14 de noviembre de 2025 y el informe de auditoría estaba fechado el 17 de noviembre, es decir, después de la convocatoria. La registradora mercantil denegó el depósito, entre otros defectos, por no haber estado el informe a disposición de los socios desde la convocatoria, como exige el artículo 272 de la Ley de Sociedades de Capital. Solo se recurrió este defecto.

Cuestión: Si pueden depositarse las cuentas cuando el informe de verificación es posterior a la convocatoria, alegando la sociedad que se remitió después a los socios, que se aprobaron por amplia mayoría y que nadie denunció lesión de su derecho de información.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. El derecho de información es esencial, instrumental del voto e irrenunciable, y su omisión total o parcial vicia la convocatoria y los acuerdos. Aunque la doctrina admite flexibilizar defectos meramente formales que no comprometan los derechos del socio, y el artículo 204.3 lo respalda, la falta de puesta a disposición del informe es una contravención frontal del artículo 272.2, incluso si se debe a que aún no estaba elaborado. Siguiendo al Tribunal Supremo, el acuerdo de aprobación es nulo de pleno derecho. Las alegaciones sobre ausencia de perjuicio no pueden valorarse en el recurso, que se limita a la calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), y corresponden a los tribunales.

Clave práctica: Si la auditoría se retrasa, el administrador prudente no debe convocar la junta ordinaria hasta disponer del informe; la solución es convocar una nueva junta.

Sociedades: órganos y cargos 1

1 desestimado

R. 8-7-2026 · SOCIEDADES: ÓRGANOS Y CARGOS

Cancelación de poderes recíprocos de administradores mancomunados tras revocación

Desestimado Resolución de 8 de julio de 2026 Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Zaragoza n.º 1 BOE 22/10/2026 (tardó 106 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se pide cancelar en el Registro Mercantil poderes recíprocos entre administradores mancomunados por revocación de uno de ellos. La DG confirma la negativa: la revocación debe ajustarse al modo de actuación conjunta fijado en los estatutos, sin que un conflicto social permita derogarlo.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: En una sociedad limitada con tres administradores mancomunados, organizados por estatutos en un grupo B (un administrador) y un grupo A (dos), que deben actuar uno de cada grupo, el administrador del grupo B otorga por sí solo escritura revocando dos poderes del administrador apoderado del grupo A: uno conferido en 2005 por las anteriores administradoras a favor de ambos cuando no eran administradores, y otro de 2020 en el que ambos se apoderaron recíprocamente. Alega bloqueo y la STS 362/2021. El registrador mercantil suspende porque debe acreditarse la negativa del otro administrador del grupo A.

Cuestión: Si un administrador mancomunado puede revocar unilateralmente esos poderes cuando la estructura estatutaria permite actuar conjuntamente a otros dos administradores.

Decisión: La DG desestima el recurso, con matices. No se revisa el juicio notarial de suficiencia del artículo 98 de la Ley 24/2001, sino si el poder de representación se ejerce conforme a los estatutos (artículo 233 LSC). La revocación unilateral admitida por la Resolución de 12 de septiembre de 1994 y la STS 362/2021 solo procede cuando hay dos administradores mancomunados apoderados recíprocamente, pues entonces el apoderado bloquearía la revocación. No se aplica al poder otorgado a terceros, ni al de 2020, porque el otro administrador del grupo A y el del grupo B pueden revocar conforme a estatutos; lo contrario modificaría de facto los estatutos. La posición del tercer administrador es irrelevante: si se niega, el acto no puede otorgarse, y el bloqueo se resuelve como causa de disolución (artículo 363.1.d LSC).

Clave práctica: Con más de dos administradores conjuntos, la revocación de poderes exige actuar según los estatutos; la excepción de revocación unilateral se limita al caso de dos administradores recíprocamente apoderados.

SECCIÓN

Registro de Bienes Muebles

3 resoluciones · 2 materias: Bienes muebles y financiación (2) · Registro Mercantil: otras cuestiones (1)

Bienes muebles y financiación 2

2 desestimados

R. 4-6-2026 · BIENES MUEBLES Y FINANCIACIÓN

Cancelación de reserva de dominio del arrendador financiero con NIF revocado

Desestimado Resolución de 4 de junio de 2026 Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona n.º 1 BOE 14/10/2026 (tardó 132 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se deniega cancelar la reserva de dominio del arrendador financiero tras ejercer la opción de compra, por tener revocado el NIF la entidad solicitante. La DG confirma la aplicación de la disposición adicional sexta LGT.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentó en el Registro de Bienes Muebles de Barcelona un documento por el que la entidad arrendadora financiera solicitaba la cancelación de su dominio sobre un vehículo por haber ejercitado la opción de compra la sociedad arrendataria, subrogada en el contrato. La registradora, confirmada en calificación sustitutoria, denegó la inscripción por estar revocado el NIF de la sociedad arrendataria y exigir su previa rehabilitación. El recurrente alegaba que solo se cancelaba una carga extinguida y que el vehículo figuraba ya en Tráfico a nombre de otra persona.

Cuestión: Si la revocación del NIF de la arrendataria impide inscribir la cancelación del dominio del arrendador derivada del ejercicio de la opción de compra.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. El apartado 4 de la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria, introducido por la Ley 36/2006 con finalidad de prevención del fraude fiscal, establece que la publicación en el BOE de la revocación del NIF de una entidad supone la abstención notarial y la prohibición de acceso a cualquier registro público, salvo rehabilitación conforme al artículo 147.8 del Reglamento aprobado por Real Decreto 1065/2007. Esta prohibición alcanza también a documentos otorgados antes de la revocación, veda cualquier asiento que pretenda realizar la entidad afectada y se extiende a la cancelación de dominio por ejercicio de la opción de compra, aunque se acompañe el documento de cancelación emitido por el titular de la reserva.

Clave práctica: Antes de presentar la cancelación de un leasing o reserva de dominio conviene comprobar que el NIF de la entidad adquirente esté vigente o rehabilitado.

R. 3-6-2026 · BIENES MUEBLES Y FINANCIACIÓN

Prenda ordinaria sobre créditos de arrendamientos en el Registro de Bienes Muebles

Desestimado Resolución de 3 de junio de 2026 Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona n.º 5 y 3 BOE 14/10/2026 (tardó 133 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE › « Portada

Se pretende inscribir en el Registro de Bienes Muebles una póliza de prenda ordinaria sobre derechos de crédito de arrendamientos, junto con otras escrituras. La DG confirma: una prenda con desplazamiento posesorio no es acto inscribible.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Se presentaron en el Registro de Bienes Muebles de Barcelona una póliza de 2017 en la que una sociedad reconocía una deuda y, en garantía, constituía «prenda» y cedía al acreedor los créditos derivados de arrendamientos actuales y futuros; una escritura de compraventa de fincas con subrogación en esa deuda, y una escritura de disolución de la sociedad acreedora en la que sus socios se subrogaban en los derechos de cobro. Los registradores denegaron la inscripción por entender que se trataba de una cesión pro solvendo en garantía, no inscribible, y que, de ser prenda, sería ordinaria con desplazamiento, lo que impedía también inscribir los actos derivados.

Cuestión: Si el negocio formalizado es una prenda sin desplazamiento sobre derechos de crédito inscribible conforme al artículo 54 de la Ley de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento, o una cesión de créditos en garantía.

Decisión: La Dirección General desestima el recurso. Aunque el artículo 54 permite pignorar sin desplazamiento derechos de crédito, incluso futuros, con inscripción constitutiva, el clausulado de la póliza revela una cesión: se habla de ceder y transferir los derechos de cobro con fin de garantía, de cesión pro solvendo y de notificación fehaciente a los deudores conforme a los artículos 347 del Código de Comercio y 1527 del Código Civil. No se atribuye al cedente la facultad de actuar como titular de los créditos. Y aun admitiendo el nomen iuris de prenda, la cesión efectiva y su notificación implicarían una prenda ordinaria con desplazamiento, ajena a dicho Registro.

Clave práctica: Para inscribir una prenda sin desplazamiento sobre créditos debe configurarse como tal, conservando el pignorante la titularidad y evitando cláusulas de cesión y notificación a los deudores.

Registro Mercantil: otras cuestiones 1

1 desestimado

LO MÁS DESTACADO DEL REGISTRO DE BIENES MUEBLES · R. 9-6-2026 · REGISTRO MERCANTIL: OTRAS CUESTIONES

Constancia de la pérdida de unipersonalidad a instancia de quien se dice socio

Desestimado Resolución de 9 de junio de 2026 Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Málaga n.º 1 BOE 13/10/2026 (tardó 126 días en publicarse) Texto íntegro en el BOE ›

« Portada

Se deniega hacer constar la pérdida de la condición de sociedad unipersonal a instancia de quien se dice socio. La DG confirma la calificación, ajustada a las normas aplicables, cuyos defectos el recurrente no combate.

RESUMEN DETALLADO

Hechos: Mediante instancia, el apoderado de una sociedad chipriota comunicó al Registro Mercantil de Málaga que había adquirido el 51% del capital de una sociedad anónima unipersonal por ejecución de una garantía, y solicitó que se inscribiera la pérdida de la unipersonalidad o, subsidiariamente, se extendiera nota marginal. El registrador denegó la inscripción porque la hoja social estaba cerrada por falta de depósito de cuentas y porque no se cumplían los requisitos del artículo 174 RRM: falta de escritura pública, otorgamiento por persona sin facultad para elevar a público acuerdos sociales y falta de exhibición del libro registro de acciones nominativas. El recurso se limitó a declarar que se recurría, sin hechos ni fundamentos.

Cuestión: Si puede hacerse constar la pérdida de la unipersonalidad a instancia de quien afirma ser nuevo socio, con la hoja cerrada y sin escritura otorgada por el órgano social.

Decisión: La DG desestima el recurso. Primero, el cierre registral por falta de depósito de cuentas (artículo 282 LSC) es una sanción que impide inscribir cualquier documento, y la pérdida de la unipersonalidad no figura entre las excepciones legales; tampoco se invocó ninguna causa de levantamiento del artículo 378 RRM. Además, el artículo 13 LSC exige escritura pública para la pérdida de la unipersonalidad, y el artículo 174 RRM requiere que la otorguen quienes pueden elevar a público los acuerdos sociales, con exhibición del libro registro de acciones nominativas o su certificación.

Clave práctica: Para inscribir la pérdida de la unipersonalidad se necesita escritura otorgada por el órgano social competente y que la hoja esté abierta; la instancia del socio adquirente no es título suficiente.

SECCIÓN

Otras publicaciones

2 publicaciones de la Dirección General que no resuelven recursos (instrucciones, correcciones, Registro Civil y otras).

INSTR. 15-9-2026 · INSTRUCCIÓN

Resolución de la Dirección General

Instrucción Instrucción de 15 de septiembre de 2026 BOE 22/10/2026 (tardó 37 días en publicarse) **Texto íntegro en el BOE ›** « Portada

Instrucción que regula el procedimiento para la destrucción por anualidades de los tomos de protocolos especiales de protestos de letras de cambio y otros documentos mercantiles, con garantías de trazabilidad, confidencialidad y conservación de una muestra representativa.

INSTR. 29-9-2026 · INSTRUCCIÓN

Que se refiere el artículo 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación

Instrucción Instrucción de 29 de septiembre de 2026 BOE 7/10/2026 (tardó 8 días en publicarse) **Texto íntegro en el BOE ›** « Portada

Reitera la Instrucción de 2000 sobre acreditación de las garantías del art. 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación y aclara que el certificado o póliza del seguro decenal puede firmarse con firma electrónica cualificada. Exige CSV o QR, formato PAdES y prestador cualificado, y permite su remisión directa al notario.