

CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO -CONSEJERO:
Juan José Jurado

DIRECTOR:
Santiago Molina Illescas
Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores

CONSEJEROS:

Ana M^a del Valle Hernández, Registradora de la Propiedad y Mercantil
José Ángel García-Valdecasas Butrán, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Luis Delgado Juega, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Enrique Américo Alonso, Registrador de la Propiedad y Mercantil
Alberto García Ruiz de Huidobro, Registrador de la Propiedad y Mercantil

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

ISSN 2341-3417 Depósito legal M.6.385-1966

AÑO LXI • Núm. 145 (3^a Época) • ENERO DE 2026

NOTA: A las distintas Secciones del Boletín se accede desde el SUMARIO pinchando directamente sobre cualquiera de ellas y desde el ÍNDICE se entra a los distintos apartados pinchando el seleccionado, salvo que este incluya en rojo un enlace web, al que se accede pulsando directamente sobre el mismo.

SUMARIO

I. NOTICIAS DE INTERÉS

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

IV. NORMAS

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

B.O.E

Cortes Generales.

Jefatura del Estado.

Banco de España.

Ministerio de Hacienda.

Tribunal Constitucional.

Ministerio de Trabajo y Economía Social.

Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

Otros Entes.

Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes.

CC.AA

Canarias

Cataluña

País Vasco

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad

1.1. Propiedad. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

1.2. Mercantil. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

1.5. Mercantil. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*

1.6. Mercantil

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

2. Tribunal Supremo

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

3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

3.2. Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. *(Por Juan Carlos Casas Rojo)*

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

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

2. Noticias de la Unión Europea. Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

Vivienda

Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/08/pdfs/BOE-A-2026-423.pdf>

Patrimonio

Ley 7/2025, de 22 de diciembre, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/16/pdfs/BOE-A-2026-944.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

Vivienda, suelo y urbanismo

Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/20/pdfs/BOE-A-2026-1256.pdf>

CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Servicio Público de Justicia. Inteligencia artificial.- Acuerdo de 28 de enero de 2026, del Pleno del Consejo General del Poder Judicial, por el que se aprueba la Instrucción 2/2026, sobre la utilización de sistemas de inteligencia artificial en el ejercicio de la actividad jurisdiccional.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/30/pdfs/BOE-A-2026-2205.pdf>

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

Reflexiones sobre la Ley por el Derecho a la Vivienda. Ley 12/2023, de 24 de mayo, publicado en el BOE de 25 de mayo de 2023, por el Excmo. Sr. Don Antonio García Conesa.

Discurso leído por el mismo el 24 de mayo de 2024 en el acto de recepción como Académico de Número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de la Región de Murcia, y contestación del Excmo. Sr. Don Álvaro Martín Martín.

Enlace en:

<https://www.ralyjmurcia.es/?q=content/reflexiones-sobre-la-ley-por-el-derecho-la-vivienda>

(facilitado por nuestro querido compañero Álvaro José Martín Martín).



GARCÍA CONESA, A.- Reflexiones Ley Derecho Vivienda.pdf

IV. NORMAS

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

NOVEDADES LEGISLATIVAS - ENERO 2026

ESTATAL

EL BOE del 24 de diciembre publicó el Real Decreto-ley 16/2025, de 23 de diciembre, por el que se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, y se adoptan medidas urgentes en materia tributaria y de Seguridad Social, que entró en vigor al día siguiente de la referida publicación. Este Real Decreto-Ley ha sido derogado por acuerdo del Congreso de los Diputados, publicado en el BOE de 28 de enero.

ISLAS BALEARES

EL BOIB del 8 de enero publicó el Decreto-ley 8/2025, de 5 de diciembre, de medidas urgentes para acelerar proyectos estratégicos que contribuyan a la transformación económica de las Illes Balears.

CANARIAS

Se convalida por resolución de 14 enero 2026, el **DECRETO ley 6/2025**, de 15 de diciembre, de medidas urgentes para la modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y de la Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias.



Novedades legislativas - enero 2026.pdf

B.O.E

Cortes Generales.

Medidas urgentes

Resolución de 27 de enero de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 16/2025, de 23 de diciembre, por el que se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, y se adoptan medidas urgentes en materia tributaria y de Seguridad Social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/28/pdfs/BOE-A-2026-2024.pdf>

Resolución de 27 de enero de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 17/2025, de 23 de diciembre, de medidas de promoción del uso del transporte público mediante la bonificación de abonos y títulos multiviaje.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/28/pdfs/BOE-A-2026-2025.pdf>

Jefatura del Estado.

Medidas urgentes

Real Decreto-ley 1/2026, de 27 de enero, de ayudas a las víctimas de los accidentes ferroviarios de Adamuz (Córdoba) y Gélida (Barcelona).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/28/pdfs/BOE-A-2026-2023.pdf>

Banco de España.

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 2 de enero de 2026, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/03/pdfs/BOE-A-2026-245.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 2 de enero de 2026, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial que se ha de aplicar para la obtención del valor de

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-835.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 19 de enero de 2026, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/20/pdfs/BOE-A-2026-1376.pdf>

Ministerio de Hacienda.

Números de identificación fiscal

Resolución de 15 de enero de 2026, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1464.pdf>

Resolución de 15 de enero de 2026, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

Impuestos

Orden HAC/27/2026, de 22 de enero, por la que se modifican la Orden EHA/3434/2007, de 23 de noviembre, por la que se aprueban los modelos 322 de Autoliquidación mensual, modelo individual, y 353 de Autoliquidación mensual, modelo agregado; la Orden EHA/3786/2008, de 29 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 303 Impuesto sobre el Valor Añadido, autoliquidación; la Orden EHA/3111/2009, de 5 de noviembre, por la que se aprueba el modelo 390 de Declaración-resumen anual del Impuesto sobre el Valor Añadido; y la Orden HFP/417/2017, de 12 de mayo, por la que se regulan las especificaciones normativas y técnicas que desarrollan la llevanza de los libros registro del Impuesto sobre el Valor Añadido a través de la Sede electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria establecida en el artículo 62.6 del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/26/pdfs/BOE-A-2026-1761.pdf>

Tribunal Constitucional.

Sentencias

Sala Primera. Sentencia 183/2025, de 1 de diciembre de 2025. Recurso de amparo 4182-2025. Promovido por don Francisco de Borja de Frutos López respecto de los autos dictados por la Audiencia Provincial de Madrid en ejecución de sentencia penal. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva en relación con el derecho a la libertad personal: resoluciones judiciales que no satisfacen el canon de motivación reforzada al revocar la suspensión de la pena privativa de libertad sin ponderar las circunstancias personales del condenado (STC 37/2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/09/pdfs/BOE-A-2026-554.pdf>

Pleno. Sentencia 184/2025, de 2 de diciembre de 2025. Recurso de amparo 7976-2023. Promovido por don Rafael Crespo Jiménez respecto de las sentencias de las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y del Tribunal Supremo que desestimaron su impugnación de resolución sancionadora dictada por el director de la Escuela Nacional de Policía. Vulneración del derecho a la legalidad sancionadora: quebrantamiento de la vertiente formal del derecho a la legalidad sancionadora; nulidad del precepto del Reglamento provisional de la Escuela Superior de Policía que tipifica el ilícito administrativo. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/09/pdfs/BOE-A-2026-555.pdf>

Pleno. Sentencia 185/2025, de 2 de diciembre de 2025. Recurso de inconstitucionalidad 6549-2024. Interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid respecto de la Ley Orgánica 1/2024, de 10 de junio, de amnistía para la normalización institucional, política y social en Cataluña. Principios democrático y de igualdad; sujeción al imperio de la ley; valor superior del pluralismo político; derecho al ejercicio de las funciones representativas: constitucionalidad de la amnistía (STC 137/2025). Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/09/pdfs/BOE-A-2026-556.pdf>

Pleno. Sentencia 186/2025, de 2 de diciembre de 2025. Recurso de inconstitucionalidad 2121-2025. Interpuesto por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha respecto del apartado veintiuno de la disposición final novena de la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, por la que se establecen un impuesto complementario para garantizar un nivel mínimo global de imposición para los grupos multinacionales y los grupos nacionales de gran magnitud, un impuesto sobre el margen de intereses y comisiones de determinadas entidades financieras y un impuesto sobre los líquidos para cigarrillos electrónicos y otros productos relacionados con el tabaco, y se modifican otras normas tributarias. Financiación autonómica; principios de lealtad institucional, equidad en la distribución de los recursos públicos y la renta regional y solidaridad interterritorial; derecho al ejercicio de las funciones representativas: STC 174/2025 (constitucionalidad del precepto legal que establece la distribución de la recaudación del impuesto sobre el margen de intereses y comisiones de determinadas entidades financieras en función del producto interior bruto de las comunidades autónomas de régimen común); enmienda sobre el destino de la recaudación que guarda conexión material suficiente con el texto que se pretende enmendar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/09/pdfs/BOE-A-2026-557.pdf>

Sentencias

Sala Segunda. Sentencia 187/2025, de 15 de diciembre de 2025. Recurso de amparo 285-2023. Promovido por don Nikita Bakutin en relación con las resoluciones dictadas por las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo y del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña y un juzgado de lo contencioso-administrativo de Barcelona, que desestimaron su impugnación de la resolución administrativa sancionadora que decretó su expulsión del territorio nacional. Vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva y a la legalidad sancionadora: aplicación irrazonable de la norma sancionadora que, anteponiendo la expulsión a la multa, infringió la garantía material del derecho (STC 47/2023).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1753.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 188/2025, de 15 de diciembre de 2025. Recurso de amparo 4884-2023. Promovido por don David Expósito Teijón respecto del auto dictado por un juzgado de primera instancia e instrucción de Parla

(Madrid), que denegó la incoación de un procedimiento de habeas corpus. Vulneración del derecho a la libertad personal: rechazo de una petición de habeas corpus sin proporcionar a la defensa letrada del solicitante los elementos de las actuaciones que sean esenciales para impugnar la legalidad de la detención policial (STC 85/2024).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1754.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 189/2025, de 15 de diciembre de 2025. Recurso de amparo 1447-2025. Promovido por don Jaime Rodríguez Botaro y otras dos personas más respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Palma de Mallorca en procedimientos ordinario y de ejecución de títulos judiciales. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: indebido emplazamiento por medios electrónicos de la parte demandada e irrazonable desestimación del incidente de nulidad de actuaciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1755.pdf>

Pleno. Sentencia 190/2025, de 16 de diciembre de 2025. Recurso de inconstitucionalidad 5516-2023. Interpuesto por el Consejo de Gobierno de las Illes Balears en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Competencias sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda; legislación civil y procesal: pérdida parcial de objeto del recurso (SSTC 79/2024 y 26/2025); constitucionalidad de los preceptos legales que declaran uso compatible de los suelos dotacionales el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas, establecen obligaciones de publicidad y transparencia en la demanda de vivienda e introducen requisitos de admisibilidad de demandas de desahucio presentadas por quienes ostenten la condición de grandes tenedores de vivienda y de comunicación de procesos sobre vivienda habitual. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1756.pdf>

Pleno. Sentencia 191/2025, de 16 de diciembre de 2025. Cuestión de inconstitucionalidad 2840-2024. Planteada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en relación con la disposición adicional decimocuarta de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades, en la redacción dada por el artículo 71 de la Ley 6/2018, de 3 de julio, de presupuestos generales del Estado para el año 2018. Principio de capacidad económica: STC 175/2025 (constitucionalidad del método de cálculo de los pagos a cuenta, autónomos y provisionales respecto de la obligación tributaria principal, del impuesto sobre sociedades). Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1757.pdf>

Pleno. Sentencia 192/2025, de 16 de diciembre de 2025. Recurso de inconstitucionalidad 6562-2024. Interpuesto por la Asamblea Regional de Murcia respecto de la Ley Orgánica 1/2024, de 10 de junio, de amnistía para la normalización institucional, política y social en Cataluña. Principios de separación de poderes, seguridad jurídica e interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, derechos a la igualdad y a la tutela judicial efectiva; reserva de jurisdicción: pérdida de objeto de la impugnación de los preceptos legales que delimitan el ámbito objetivo y temporal de aplicación de la ley; constitucionalidad de la amnistía (SSTC 137/2025 y 165/2025). Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1758.pdf>

Ministerio de Trabajo y Economía Social.

Convenios colectivos de trabajo

Orden TES/1573/2025, de 31 de diciembre, por la que se actualiza el contenido del anexo 2 del Real Decreto 713/2010, de 28 de mayo, sobre registro y depósito de convenios colectivos, acuerdos colectivos de trabajo y planes de igualdad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/03/pdfs/BOE-A-2026-158.pdf>

Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

Seguridad Social

Real Decreto 39/2026, de 21 de enero, sobre limitación de la cuantía inicial de las pensiones públicas y revalorización de las pensiones del sistema de la Seguridad Social, de las pensiones de Clases Pasivas del Estado y de otras prestaciones sociales públicas para el ejercicio 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1484.pdf>

Otros Entes.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

Industria

Ley 4/2025, de 15 de diciembre, de espacios productivos para el fomento de la industria en Andalucía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/08/pdfs/BOE-A-2026-422.pdf>

Acción social

Ley 6/2025, de 22 de diciembre, del Tercer Sector de Acción Social de Andalucía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/16/pdfs/BOE-A-2026-943.pdf>

Presupuestos

Ley 8/2025, de 22 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/16/pdfs/BOE-A-2026-945.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

Medidas urgentes

Decreto-ley 8/2025, de 5 de diciembre, de medidas urgentes para acelerar proyectos estratégicos que contribuyan a la transformación económica de las Illes Balears.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/09/pdfs/BOE-A-2026-487.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Medidas urgentes

Decreto-ley 21/2025, de 14 de octubre, de medidas urgentes de apoyo al sector agrario y forestal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/10/pdfs/BOE-A-2026-561.pdf>

Notarías

Resolución de 19 de enero de 2026, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Gestión Adecuada de Conflictos, del Departamento de Justicia y Calidad Democrática, por la que se convoca concurso para la provisión de notarías vacantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/26/pdfs/BOE-A-2026-1803.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA

Presupuestos

Ley 8/2025, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de La Rioja para el año 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/17/pdfs/BOE-A-2026-990.pdf>

Medidas fiscales y administrativas

Ley 9/2025, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/17/pdfs/BOE-A-2026-991.pdf>

COMUNITAT VALENCIANA

Personas con discapacidad

Ley 7/2025, de 26 de diciembre, de la Generalitat, reguladora del acceso al entorno de las personas con discapacidad usuarias de perro de asistencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/17/pdfs/BOE-A-2026-992.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

Presupuestos

Ley 7/2025, de 23 de diciembre, por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/20/pdfs/BOE-A-2026-1257.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

Participación ciudadana

Ley 7/2025, de 5 de enero, de Participación Ciudadana en la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/20/pdfs/BOE-A-2026-1258.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA

Servicios sociales

Ley 4/2025, de 15 de diciembre, de incremento del importe de las plazas y del Servicio de Atención Temprana en los conciertos sociales y convenios de los sectores de personas mayores y personas con discapacidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1682.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN

Prestaciones sociales

Decreto-ley 9/2025, de 10 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se determina la cuantía de la Prestación Aragonesa Complementaria del Ingreso Mínimo Vital y de los complementos de las Pensiones no contributivas de jubilación e incapacidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1685.pdf>

Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes.

Situaciones

Resolución de 29 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Bilbao don Juan Ignacio Gomeza Villa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/10/pdfs/BOE-A-2026-566.pdf>

Resolución de 30 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara en situación de excedencia voluntaria a la notaria de Brunete doña María Isabel Gil Pérez-Carro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/10/pdfs/BOE-A-2026-567.pdf>

Resolución de 2 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Boadilla del Monte don Gonzalo Sauca Polanco.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/19/pdfs/BOE-A-2026-1081.pdf>

Resolución de 2 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Madrid don Antonio Huerta Trólez.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/19/pdfs/BOE-A-2026-1082.pdf>

Resolución de 7 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Alcorcón don Francisco Javier Rodríguez Boix.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/19/pdfs/BOE-A-2026-1083.pdf>

Resolución de 9 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de la notaria de Inca doña María Rosario Rodríguez de la Rubia López.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/19/pdfs/BOE-A-2026-1084.pdf>

Resolución de 9 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Sagunto don Vicente Micó Giner.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/19/pdfs/BOE-A-2026-1085.pdf>

Resolución de 13 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de doña Ana María del Castillo González, registradora de la propiedad de Valencia n.º 3.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1386.pdf>

Resolución de 13 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Murcia don Agustín Navarro Núñez.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1387.pdf>

Resolución de 14 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de don Adolfo García Ferreiro, Registrador de Bienes Muebles de Madrid III.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1388.pdf>

Resolución de 14 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de la notaria de Cuéllar doña María Blanca Bachiller Garzo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1389.pdf>

Registro Civil. Gestión informatizada

Instrucción de 9 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sobre criterios de competencia aplicables a las oficinas consulares del Registro Civil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/23/pdfs/BOE-A-2026-1640.pdf>

Notarías

Resolución de 19 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca concurso para la provisión de notarías vacantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/26/pdfs/BOE-A-2026-1787.pdf>

CC.AA

Canarias

Parlamento de Canarias

226 RESOLUCIÓN de 14 de enero de 2026, de la Presidencia, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Decreto ley 6/2025, de 15 de diciembre, de medidas urgentes para la modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y de la Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias (11L/DL-0019).

<https://www.gobiernodecanarias.org/boc/2026/016/226.html>

Presidencia del Gobierno

244 DECRETO ley 1/2026, de 26 de enero, de modificación de la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias, del Decreto ley 5/2024, de 24 de junio, de modificación de la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, y de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

<https://www.gobiernodecanarias.org/boc/2026/017/244.html>

Cataluña

Departamento de Justicia y Calidad Democrática

Resolución JUS/131/2026, de 19 de enero, por la que se anuncia concurso para la provisión de notarías vacantes

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=1035164&type=01&language=es_ES

País Vasco

DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

NORMA FORAL 6/2025, de 19 de diciembre, por la que se aprueban los Presupuestos Generales del Territorio Histórico de Gipuzkoa para el año 2026.

<https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2026/01/2600235a.shtml>

NORMA FORAL 2/2025, de 24 de noviembre, por la que se adapta la normativa tributaria del Territorio Histórico de Gipuzkoa a las modificaciones del Concierto Económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco aprobadas por la Ley 3/2025, de 29 de abril, y se aprueban otras modificaciones tributarias.

<https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2026/01/2600336a.shtml>

DECRETO FORAL-NORMA 1/2025, de 23 de diciembre, por el que se aprueban determinadas modificaciones tributarias.

<https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2026/01/2600337a.shtml>

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad

Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Santander n.º 1, denegando la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/05/pdfs/BOE-A-2026-291.pdf>

Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Burjassot a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/05/pdfs/BOE-A-2026-292.pdf>

Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa rectificativa de otra anteriormente inscrita por advertir dudas de identidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/05/pdfs/BOE-A-2026-293.pdf>

Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Las Palmas de Gran Canaria n.º 5, por la que se deniega la expedición de una nota simple.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/05/pdfs/BOE-A-2026-295.pdf>

Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 10, por la que se deniega la cancelación de unas hipotecas y otras cargas en el marco de un procedimiento concursal en fase de liquidación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/05/pdfs/BOE-A-2026-295.pdf>

Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Armilla, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios, al haber obtenido la licencia de uso turístico con posterioridad al día 3 de abril de 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/05/pdfs/BOE-A-2026-296.pdf>

Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cambio de uso y división en régimen de propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/05/pdfs/BOE-A-2026-297.pdf>

Resolución de 25 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se deniega la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración de uso turístico por constar en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «los apartamentos se destinarán necesariamente a vivienda y no podrá ejercerse en ellos industrias, profesión u oficio alguno».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/05/pdfs/BOE-A-2026-298.pdf>

Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Torre Pacheco a decretar la nulidad del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria por no haberse practicado las notificaciones legalmente previstas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/09/pdfs/BOE-A-2026-507.pdf>

Resolución de 25 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Gandía n.º 4, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler para uso turístico de una vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/10/pdfs/BOE-A-2026-591.pdf>

Resolución de 25 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 2 a inscribir una escritura de agrupación y declaración de obra nueva, por invadir la base gráfica catastral aportada una vía pecuaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/10/pdfs/BOE-A-2026-592.pdf>

Resolución de 25 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se suspende la inscripción de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/10/pdfs/BOE-A-2026-593.pdf>

Resolución de 25 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Málaga n.º 13, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico, por disponerse en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que «se establece la prohibición de destinar las fincas del edificio a viviendas o apartamentos turísticos».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/10/pdfs/BOE-A-2026-594.pdf>

Resolución de 25 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Málaga n.º 12, por la que se suspende la

asignación de número de registro único de alquiler de corta duración de una finca registral por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «se prohíbe especialmente a los propietarios de las viviendas y locales a destinar las dependencias a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, club, gimnasios o casinos, a fines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/12/pdfs/BOE-A-2026-640.pdf>

Resolución de 30 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Mahón, por la que se suspende la inscripción del contenido de una instancia privada presentada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/12/pdfs/BOE-A-2026-641.pdf>

Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Ourense n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de una finca rústica por la razón de que no se cumple el requisito del transcurso de un año entre los dos títulos públicos traslativos que exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/13/pdfs/BOE-A-2026-720.pdf>

Resolución de 23 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Barcelona n.º 14, por la que se suspende la inscripción de un cambio de uso y declaración de obra nueva por antigüedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/13/pdfs/BOE-A-2026-721.pdf>

Resolución de 24 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Málaga n.º 12, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración de una finca registral por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «se prohíbe a cada propietario: Primero Instalar círculos académicos, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros sea excesivo o molesten perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/13/pdfs/BOE-A-2026-722.pdf>

Resolución de 25 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Málaga n.º 12, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración de una finca registral por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «se prohíbe especialmente a los propietarios de las viviendas y locales a destinar las dependencias a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, club, gimnasios o casinos, a fines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/13/pdfs/BOE-A-2026-723.pdf>

Resolución de 25 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Málaga n.º 12, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración de una finca registral, por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que «se prohíbe especialmente a los propietarios de las viviendas y locales a destinar las dependencias a casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, club, gimnasios o casinos, a fines ilegales o inmorales, y en general, a cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/13/pdfs/BOE-A-2026-724.pdf>

Resolución de 30 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación realizada por el registrador de la propiedad accidental de A Coruña n.º 4, por la que suspende la solicitud expresa, tras el fallecimiento de la titular registral, de la rectificación del carácter con que consta inscrita una finca, pretendiendo que se modifique el carácter de privativa a ganancial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/13/pdfs/BOE-A-2026-725.pdf>

Resolución de 1 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/13/pdfs/BOE-A-2026-726.pdf>

Resolución de 1 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/13/pdfs/BOE-A-2026-727.pdf>

Resolución de 1 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso

interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tegui, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número y no aportarse la preceptiva autorización autonómica para inscribir la obra nueva al encontrarse la finca dentro de la zona de servidumbre de protección.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/13/pdfs/BOE-A-2026-728.pdf>

Resolución de 1 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra las notas de calificación de la registradora de la propiedad de Málaga n.º 4, por la que se suspende la asignación de dos números de registro único de alquiler de corta duración turístico porque las viviendas respecto de la que se solicita la mencionada asignación están inscritas a nombre de persona distinta de quien figura como titular en el Registro de Turismo de Andalucía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-806.pdf>

Resolución de 2 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 23, de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración en relación a dos fincas completas, categoría de arrendamiento turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-807.pdf>

Resolución de 2 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Cangas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, donación y mejora, por carecer de título administrativo habilitante para la segregación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-808.pdf>

Resolución de 2 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Benalmádena n.º 2, a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-809.pdf>

Resolución de 2 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación expedida por el registrador de la propiedad de Castellón de la Plana n.º 1, por la que se suspende la asignación del número de registro único de alquiler turístico a favor de la vivienda propiedad de una entidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-810.pdf>

Resolución de 2 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación expedida por el registrador de la propiedad de Castellón de la Plana n.º 1, por la que se suspende la asignación del número de registro único de alquiler turístico a favor de la vivienda propiedad de una entidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-811.pdf>

Resolución de 3 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adecuación descriptiva de finca y división horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-812.pdf>

Resolución de 6 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1 a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1456.pdf>

Resolución de 6 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Puerto de la Cruz, por la que se suspende la inscripción del dominio de una finca, por adjudicación de herencia por falta de título hábil para inscribir una cuarta parte indivisa, inscrita a nombre de persona distinta, por incumplimiento del principio hipotecario del tracto sucesivo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1458.pdf>

Resolución de 7 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1460.pdf>

Resolución de 7 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso

interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Orgaz a inscribir una escritura de dación en pago.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1521.pdf>

Resolución de 7 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 12, a la asignación del número de comercialización para alquileres de corta duración respecto de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1522.pdf>

Resolución de 8 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Benalmádena n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de alquiler de corta duración turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1524.pdf>

Resolución de 8 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cádiz n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no aportarse resolución de la Junta de Andalucía que acredite la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1525.pdf>

Resolución de 8 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Villacarriedo a practicar la inscripción de la representación gráfica alternativa de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de un propietario colindante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1526.pdf>

Resolución de 8 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sant Feliu de Guíxols, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento dictado en un procedimiento judicial de usucapión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1527.pdf>

Resolución de 8 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 17, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios, al haber obtenido la licencia de uso turístico con posterioridad al día 3 de abril de 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1528.pdf>

Resolución de 8 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 37, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1529.pdf>

Resolución de 8 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Huércal-Overa a expedir certificación de determinados documentos aportados por colindante que formula oposición en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/23/pdfs/BOE-A-2026-1633.pdf>

Resolución de 8 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 43 a la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/23/pdfs/BOE-A-2026-1634.pdf>

Resolución de 8 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 12 a asignar código de registro único para alquiler de vivienda de corta temporada, respecto de una finca de la demarcación de dicho registro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/23/pdfs/BOE-A-2026-1635.pdf>

Resolución de 8 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa Fe n.º 2 a inscribir una escritura de donación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/23/pdfs/BOE-A-2026-1636.pdf>

Resolución de 8 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso

interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 3, por la que se deniega la asignación del número de registro de alquiler para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/23/pdfs/BOE-A-2026-1637.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 7 a practicar el asiento de presentación de una solicitud.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/23/pdfs/BOE-A-2026-1638.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 2, por la que se suspende la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado y la práctica de la correspondiente nota marginal, por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/23/pdfs/BOE-A-2026-1639.pdf>

Resolución de 9 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Bilbao n.º 2, de una solicitud de asignación de código de alquiler de corta duración, uso turístico, para una vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1715.pdf>

Resolución de 9 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la prohibición expresa de la utilización de las viviendas para el ejercicio de cualquier actividad comercial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1716.pdf>

Resolución de 9 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Medina Sidonia, por la que se suspende la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscripción de una georreferenciación de origen catastral, con la correspondiente rectificación descriptiva de la finca, acreditando dudas fundadas respecto de la identidad de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1717.pdf>

Resolución de 9 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 7, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no aportarse resolución de la Junta de Andalucía que acredite la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1718.pdf>

Resolución de 9 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Cáceres n.º 2, por la que suspende la asignación de número de registro de alquiler para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1719.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3 a la asignación de número de registro de alquiler, uso turístico, de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1720.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 23, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1721.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Monforte de Lemos-Quiroga, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no constar inscrito el título de propiedad de la solicitante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1722.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 9, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por remitirse los estatutos de la propiedad horizontal a las limitaciones previstas en la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de «viviendas de

renta limitada», que exigen que las viviendas se destinen exclusivamente a domicilio permanente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1723.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se deniega inscripción de una escritura pública de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1724.pdf>

1.1. Propiedad. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

R. 22.09.2025. R. P. Santander n.º 1, R. 22.09.2025. R. P. Armilla y R. 25.09.2025. R. P. Marbella n.º 3.- **ARRENDAMIENTO: DENEGACIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR PROHIBICIÓN ESTATUTARIA. PROPIEDAD HORIZONTAL: DENEGACIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR PROHIBICIÓN ESTATUTARIA.**- La Dirección confirma la denegación a unas viviendas del número de registro de alquiler de corta duración, en aplicación del art. 9.2.5 RD. 1312/23.12.2024:

-Por prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal en los casos (1) («Los pisos se destinarán única y exclusivamente a vivienda del titular propietario o arrendatario. Queda especialmente prohibido destinar los pisos a hospederías») y (8) («Los apartamentos se destinarán necesariamente a vivienda y no podrá ejercerse en ellos industria, profesión u oficio alguno»).

-En la (6), también para un departamento de una propiedad horizontal: En apretado resumen (conviene consultar texto íntegro), habiéndose obtenido la licencia turística con posterioridad al 3 de abril de 2025, resulta exigible la autorización expresa de la comunidad en virtud de los arts. 7 y 17.12 LPH, modificado el primero a partir de esa fecha por la disp. final 4 LO. 1/02.01.2025, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, en el sentido de exigir la aprobación expresa de la comunidad de propietarios (según el art. 17.12 LAU, con 3/5 de propietarios que representen 3/5 de cuotas), para las actividades señaladas en el art. 5.e LAU (cesión temporal de vivienda amueblada y equipada...).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/05/pdfs/BOE-A-2026-291.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/05/pdfs/BOE-A-2026-296.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/05/pdfs/BOE-A-2026-298.pdf>

R. 22.09.2025. R. P. Burjassot.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: MANIFESTACIÓN SOBRE LA VIVIENDA HABITUAL.**- Se trata de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria, en el que se adjudica al acreedor una vivienda por el 50% de su valor de tasación; el registrador objeta que en el momento de la adjudicación (2020) la vivienda habitual del ejecutado no se podía adjudicar por menos del 60 % (art. 671 LEC en redacción entonces vigente), y no resulta del Registro ni de la documentación presentada si la finca tenía ese carácter. La Dirección dice que «este Centro Directivo ha sido bastante flexible a la hora de admitir expresiones ambiguas a estos mismos efectos» (de ejecuciones judiciales, cita la R. 09.06.2017); y, aunque el letrado de la administración de justicia solo hacía una vaga referencia al art. 671 LEC, concluye la Dirección que «ha de entenderse que existe un pronunciamiento del letrado que no es susceptible de revisión por la registradora en su calificación».

Quizá pesa en la decisión de la Dirección el que el ejecutado, «en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez». En cualquier caso la redacción actual del art. 671 LEC tiene otro sistema de garantías que ya no incluye ninguna salvedad para la vivienda habitual.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/05/pdfs/BOE-A-2026-292.pdf>

R. 22.09.2025. R. P. Cuevas del Almanzora.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS JUSTIFICADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Tramitado el expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, la Dirección estima justificadas las dudas del registrador sobre identidad de la finca: «Es presupuesto para que la georreferenciación pueda ser inscrita que la rectificación de superficie no derive de una modificación o alteración en la geometría de la finca, que implique nueva ordenación del terreno, distinto del amparado por el folio registral cuando se practicó la inscripción»; y en el caso concreto se daban «la circunstancia de haberse inscrito previamente la base gráfica de la finca, en base a una representación gráfica alternativa aportada por el promotor, la considerable magnitud del exceso de cabida declarado y la significativa alteración en la configuración geométrica de la finca».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/05/pdfs/BOE-A-2026-293.pdf>

R. 22.09.2025. R. P. Las Palmas de Gran Canaria n.º 5.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: AFIRMACIÓN DEL ABOGADO DE QUE LA PIDE POR CUENTA PROPIA.**- La Dirección reitera que «el acceso a la publicidad formal requiere siempre la acreditación de un interés legítimo, cuya valoración debe realizarse caso por caso (arts. 221 LH y 332 RH). En el caso de solicitudes formuladas por profesionales del Derecho, la registradora debe extremar la diligencia para determinar si se actúa en nombre propio o por encargo de tercero (cfr. R. 02.04.2018, fundamento jurídico 5). Ahora bien, también ha reiterado este Centro Directivo que el mero empleo de un correo electrónico de despacho profesional no constituye por sí mismo prueba concluyente de actuación en nombre ajeno (R. 07.02.2023 y muchas otras)». Eso es lo que ocurre en el caso concreto, en el que el abogado solicitante manifestaba actuar en nombre propio, por lo que se estima su recurso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/05/pdfs/BOE-A-2026-294.pdf>

R. 22.09.2025. R. P. Madrid n.º 10.- **CONCURSO DE ACREEDORES: LA CANCELACIÓN DE UNA HIPOTECA REQUIERE INTERVENCIÓN DE SUS TITULARES. HIPOTECA: CANCELACIÓN: NECESARIA INTERVENCIÓN DE SUS TITULARES EN EL CONCURSO DE ACREEDORES.**- La administración concursal, en nombre y representación de la concursada, de acuerdo con el plan de liquidación aprobado, vende una finca sobre la que pesaban tres hipotecas; el importe se destina a pagar parcialmente la primera de ellas, cuya titular consiente su cancelación; y respecto de las otras dos se dicta y se presenta en el Registro mandamiento de cancelación. La Dirección, aunque dice que podría entenderse que se ha acordado la cancelación, porque con el importe de la venta ni siquiera es posible satisfacer por entero el crédito hipotecario anterior, «de modo que no queda ningún sobrante que pueda destinarse al pago de esas hipotecas posteriores», confirma sin embargo que «debería aclararse, si fuese así, que eso es lo que realmente ha sucedido» y, en cualquier caso, será necesario que quede constancia de la intervención en el procedimiento. de esos acreedores hipotecarios posteriores (cita en ese sentido la S. 17.07.2025)

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/05/pdfs/BOE-A-2026-295.pdf>

R. 22.09.2025. R. P. Valencia n.º 3.- **OBRA NUEVA: CONTENIDO DEL CERTIFICADO DE FIN DE OBRA SOBRE PROYECTO Y LICENCIA. PROPIEDAD HORIZONTAL: LOS ELEMENTOS INDEPENDIENTES NO PUEDEN INCLUIR LA PARTE EN ELEMENTOS COMUNES. OBRA NUEVA: ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.**- Se trata de una escritura de cambio de uso de una finca y su división en régimen de propiedad horizontal en dos «apartamentos turísticos». Después de varias calificaciones y diligencias notariales subsanatorias resulta lo siguiente:

-El primer defecto, de discordancia entre dos certificaciones municipales referidas a la finca e incorporadas a la escritura, se revoca por la Dirección porque «la discrepancia queda suficientemente corregida» (en diligencias posteriores).

-Se confirma que el certificado de fin de obra debe contener la afirmación de que la descripción de la finca realizada en la escritura es coincidente con el proyecto para el que se obtuvo la licencia (arts. 46.3 RD. RD. 1093/1997 y 6 L. valenciana 8/20.10.2004, de la Vivienda).

-Se reitera que las descripciones de los elementos independientes no pueden incluir dentro de su superficie la correspondiente a elementos comunes (ver R. 15.07.2025).

-Se estima correcta la afirmación notarial de que, respecto a la licencia ambiental que solicita el Registro, la edificación no queda sujeta a ninguna de las actividades previstas en el anexo II L. 6/25.07.2014, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, y, por tanto, la exigencia de licencia es suplida por la declaración responsable (arts. 66 y ss. L. 6/2014); en cuanto que el citado anexo II se refiere a distintos tipos de actividades industriales (energéticas, producción y transformación de metales, industrias minerales, químicas,...), ninguna de las cuales puede considerarse que tienen relación con la de «apartamentos turísticos».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/05/pdfs/BOE-A-2026-297.pdf>

R. 22.09.2025. R. P. Torre Pacheco.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO. GEORREFERENCIACIÓN: INNECESARIA NOTIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH A COLINDANTES NO AFECTADOS.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (arts 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024, «el recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 LH»; será necesario el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial. En este caso, los recurrentes solicitan que se declare la nulidad del procedimiento regulado en el art. 199 LH relativo a determinada finca, por haberse omitido indebidamente el preceptivo trámite de darles audiencia como colindantes catastrales. Pero es que además, la inscripción se había practicado en un segundo procedimiento que excluía cualquier afectación a la referencia catastral colindante, cuya base gráfica no se ve modificada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/09/pdfs/BOE-A-2026-507.pdf>

R. 25.09.2025. R. P. Gandía n.º 4, R. 25.09.2025. R. P. Marbella n.º 3 y R. 25.09.2025. R. P. Málaga n.º 13.- **ARRENDAMIENTO: DENEGACIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR PROHIBICIÓN ESTATUTARIA. PROPIEDAD HORIZONTAL: DENEGACIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR PROHIBICIÓN ESTATUTARIA.**- La Dirección confirma la denegación a unas viviendas del número de registro de alquiler de corta duración, en aplicación del art. 9.2.5 RD. 1312/23.12.2024, y reiterando la doctrina de otras resoluciones anteriores. Las cláusulas estatutarias eran: (1) «Los departamentos se dedicarán única y exclusivamente a honesta vivienda y no se podrá ejercer en las mismas ninguna profesión u oficio». (3) «Los apartamentos se destinaran necesariamente a viviendas y por tanto, no podrán ejercerse en ellos industrias, profesión u oficio alguno...». (4) «Se establece la prohibición de destinar las fincas del edificio a viviendas o apartamentos turísticos».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/10/pdfs/BOE-A-2026-591.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/10/pdfs/BOE-A-2026-593.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/10/pdfs/BOE-A-2026-594.pdf>

R. 25.09.2025. R. P. El Puerto de Santa María n.º 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH ANTE LA POSIBLE INVASIÓN DE VÍA PECUARIA.**- Se trata de una escritura de agrupación de dos fincas cuya inscripción suspende la registradora por «resultar de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas que la representación gráfica catastral de la finca (formada por las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas agrupadas) coincide parcialmente con el dominio público pecuario, concretamente con la denominada Cañada Real (...), exigiendo autorización de la Administración

competente para llevar a cabo la inscripción solicitada». La Dirección confirma la suspensión, pero añade que «no constando acto de desafectación de la vía pecuaria, debe iniciarse la tramitación del procedimiento regulado en el art. 199 LH para que la Administración se pronuncie acerca de si existe la invasión demanial advertida y, en su caso, alegue lo que a su derecho convenga en cuanto al trazado y anchura de la vía pecuaria».

En el estudio del caso, la Dirección distingue dos de fincas colindantes con dominio público: 1) Que el dominio público esté deslindado y georreferenciado, en cuyo caso «el registrador protegerá la posible usurpación mediante la aplicación informática homologada del art. 9 LH. 2) Que no conste registralmente el deslinde: el registrador debe tramitar el expediente; y a su vez puede ocurrir: i) Que el expediente de deslinde esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota marginal de inicio del procedimiento de deslinde: «para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, con plano georreferenciado de la porción de superficie de dominio público invadida y solicitud de la práctica de la nota marginal para hacer constar el inicio del expediente de deslinde, a que se refiere el art. 14 L. 3/03.07.2014 (modifica la Ley de Consumidores y Usuarios). ii) Que el expediente de deslinde no esté iniciado: deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión, tras la recepción de la notificación del Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada, solicitando la práctica de la nota marginal de constancia del inicio del expediente de deslinde abreviado, a que se refiere el art. 14 L. 3/2014»; no obstante, puede admitirse una alegación formulada fuera del plazo de 20 días del art. 199 LH, y también es admisible solicitar la prórroga del plazo. Debe tenerse en cuenta que «mientras no haya deslinde, la afirmación de invasión de dominio público carece de base para convertir en contencioso el expediente». iii) Si la Administración no puede hacer lo anterior, «podrá hacer constar por nota al margen de la última inscripción de dominio la clasificación ambiental, urbanística o administrativa del suelo en el que se ubica la finca registral, conforme al art. 9.a LH, siempre que identifique la porción de dominio público afectada y acredite que la resolución de clasificación se ha notificado al titular registral de la finca».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/10/pdfs/BOE-A-2026-592.pdf>

R. 25.09.2025. R. P. Málaga n.º 12.- **ARRENDAMIENTO: DENEGACIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR PROHIBICIÓN ESTATUTARIA. PROPIEDAD HORIZONTAL: DENEGACIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR PROHIBICIÓN ESTATUTARIA.**- La Dirección confirma la denegación a una vivienda del número de registro de alquiler de corta duración, en aplicación del art. 9.2.5 RD. 1312/23.12.2024, y reiterando la doctrina de otras resoluciones anteriores. La cláusula estatutaria era de prohibición de «casas de huéspedes o pensión, colegios, academias, club, gimnasios o casinos, fines ilegales o inmorales, y en general, cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios»; especialmente considera la de hospedaje, citando la R. 09.05.2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/12/pdfs/BOE-A-2026-640.pdf>

R. 30.09.2025. R. P. Mahón.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR NO PUEDE TENER EN CUENTA DOCUMENTOS PRESENTADOS PARA CONDICIONAR LA CALIFICACIÓN. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 08.02.2019 y R. 16.09.2020, con sus remisiones, R. 10.04.2019 y R. 24.05.2019). En este caso se presenta una instancia privada en la que el interesado manifiesta expresamente su oposición a la inscripción de un título inscribible a favor del Ayuntamiento. No procede la inscripción de esa instancia, porque no consta en ella ningún acto inscribible (arts. 2 y 3 LH y 7 y 33 RH); y por el mismo motivo ni siquiera procedía el asiento de presentación (art. 420.1 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/12/pdfs/BOE-A-2026-641.pdf>

R. 22.09.2025. R. P. Ourense n.º 2.- **INMATRICULACIÓN: EL SISTEMA DE DOBLE TÍTULO DEL ART. 205 LH Y EL AÑO ENTRE LOS DOS.**- La Dirección estima el recurso y dispone la inmatriculación por una escritura de compraventa cuyo título previo es otra escritura de elevación a público de un documento privado, porque, si bien no ha transcurrido el plazo legal de un año entre las dos escrituras, sí entre la segunda y la liquidación del impuesto del documento privado, que da a este fecha fehaciente (arts. 1227 C.c. y 205 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/13/pdfs/BOE-A-2026-720.pdf>

R. 23.09.2025. R. P. Barcelona n.º 14.- **RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN GENERAL EN «RECURSOS MIXTOS» DE DERECHO COMÚN Y CATALÁN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DE VIVIENDA A LOCAL POR ANTIGÜEDAD.**- La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 21.09.2017), en el sentido de que le corresponde la competencia para resolver los recursos cuando las cuestiones registrales planteadas exceden del marco estricto del Derecho civil catalán, según la L. 5/28.04.2009, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la S.TC 4/16.01.2014. Se trata una escritura en la que se declara el cambio de uso de un elemento privativo de una propiedad horizontal, conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, acreditando tal cambio, y su prescripción a efectos urbanísticos por antigüedad superior a 10 años, por informe y certificado técnico que se incorporan. El registrador califica negativamente por «no resultar acreditada la correspondiente autorización administrativa para el cambio de uso, considerando que la legislación catalana no admite la prescripción de la alteración del uso». La Dirección reitera la doctrina de resoluciones anteriores (ver, por ejemplo, R. 25.06.2025), en el sentido de que «debe aportarse la autorización de la Administración competente en materia de disciplina urbanística relativa a que el uso de vivienda es compatible con el planeamiento vigente, para poder determinar si ha transcurrido el plazo necesario para la prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/13/pdfs/BOE-A-2026-721.pdf>

R. 24.09.2025. R. P. Málaga n.º 12.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- Estas resoluciones tratan sobre el alquiler de corta duración, su posible prohibición estatutaria, su solicitud y la concesión por el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración, turístico o no (RD. 1312/23.12.2024), respecto a departamentos integrados en propiedad horizontal:

-En varios casos se confirma la denegación de la concesión del número por prohibición estatutaria de «pensiones» (3), «casas de huéspedes o pensión, [...] y en general, de cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios» (4) y (5), y actividades empresariales, comerciales o profesionales, de toda índole» (7).

-También en la (9), por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que se solicita el número (arts. 43 y ss. RD. 1093/1997); y por no aportarse la autorización autonómica para inscribir la obra nueva, al encontrarse la finca dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, como resulta de nota marginal (art. 49.4 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas).

-En la (8) se estima el recurso, pues, interpretando los estatutos de la propiedad horizontal en su totalidad, resulta que, si contienen la prohibición general «de desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial», también prevén una regulación del alquiler turístico, que implica su autorización, al establecer un recargo adicional a la cuota de participación para los departamentos que se dediquen a tal alquiler.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/13/pdfs/BOE-A-2026-722.pdf>

R. 25.09.2025. R. P. Málaga n.º 12.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- Estas resoluciones tratan sobre el alquiler de corta duración, su posible prohibición estatutaria, su solicitud y la concesión por el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración, turístico o no (RD. 1312/23.12.2024), respecto a departamentos integrados en propiedad horizontal:

-En varios casos se confirma la denegación de la concesión del número por prohibición estatutaria de «pensiones» (3), «casas de huéspedes o pensión, [...] y en general, de cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios» (4) y (5), y actividades empresariales, comerciales o profesionales, de toda índole» (7).

-También en la (9), por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que se solicita el número (arts. 43 y ss. RD. 1093/1997); y por no aportarse la autorización autonómica para inscribir la obra nueva, al encontrarse la finca dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, como resulta de nota marginal (art. 49.4 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas).

-En la (8) se estima el recurso, pues, interpretando los estatutos de la propiedad horizontal en su totalidad, resulta que, si contienen la prohibición general «de desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial», también prevén una regulación del alquiler turístico, que implica su autorización, al establecer un recargo adicional a la cuota de participación para los departamentos que se dediquen a tal alquiler.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/13/pdfs/BOE-A-2026-723.pdf>

R. 25.09.2025. R. P. Málaga n.º 12.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- Estas resoluciones tratan sobre el alquiler de corta duración, su posible prohibición estatutaria, su solicitud y la concesión por el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración, turístico o no (RD. 1312/23.12.2024), respecto a departamentos integrados en propiedad horizontal:

-En varios casos se confirma la denegación de la concesión del número por prohibición estatutaria de «pensiones» (3), «casas de huéspedes o pensión, [...] y en general, de cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios» (4) y (5), y actividades empresariales, comerciales o profesionales, de toda índole» (7).

-También en la (9), por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que se solicita el número (arts. 43 y ss. RD. 1093/1997); y por no aportarse la autorización autonómica para inscribir la obra nueva, al encontrarse la finca dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, como resulta de nota marginal (art. 49.4 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas).

-En la (8) se estima el recurso, pues, interpretando los estatutos de la propiedad horizontal en su totalidad, resulta que, si contienen la prohibición general «de desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial», también prevén una regulación del alquiler turístico, que implica su autorización, al establecer un recargo adicional a la cuota de participación para los departamentos que se dediquen a tal alquiler.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/13/pdfs/BOE-A-2026-724.pdf>

R. 30.09.2025. R. P. A Coruña n.º 4.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS INTERESADOS.**- Reitera literalmente (es el mismo caso) la doctrina de la R. 30.09.2025 (BOE 29.12.2025, [08]).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/13/pdfs/BOE-A-2026-725.pdf>

R. 01.10.2025. R. P. Marbella n.º 3.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- Estas resoluciones tratan sobre el alquiler de corta duración, su posible prohibición estatutaria, su solicitud y la concesión por el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración, turístico o no (RD. 1312/23.12.2024), respecto a departamentos integrados en propiedad horizontal:

-En varios casos se confirma la denegación de la concesión del número por prohibición estatutaria de «pensiones» (3), «casas de huéspedes o pensión, [...] y en general, de cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios» (4) y (5), y actividades empresariales, comerciales o profesionales, de toda índole» (7).

–También en la (9), por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que se solicita el número (arts. 43 y ss. RD. 1093/1997); y por no aportarse la autorización autonómica para inscribir la obra nueva, al encontrarse la finca dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, como resulta de nota marginal (art. 49.4 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas).

–En la (8) se estima el recurso, pues, interpretando los estatutos de la propiedad horizontal en su totalidad, resulta que, si contienen la prohibición general «de desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial», también prevén una regulación del alquiler turístico, que implica su autorización, al establecer un recargo adicional a la cuota de participación para los departamentos que se dediquen a tal alquiler.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/13/pdfs/BOE-A-2026-726.pdf>

R. 01.10.2025. R. P. Marbella n.º 3.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**– Estas resoluciones tratan sobre el alquiler de corta duración, su posible prohibición estatutaria, su solicitud y la concesión por el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración, turístico o no (RD. 1312/23.12.2024), respecto a departamentos integrados en propiedad horizontal:

–En varios casos se confirma la denegación de la concesión del número por prohibición estatutaria de «pensiones» (3), «casas de huéspedes o pensión, [...] y en general, de cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios» (4) y (5), y actividades empresariales, comerciales o profesionales, de toda índole» (7).

–También en la (9), por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que se solicita el número (arts. 43 y ss. RD. 1093/1997); y por no aportarse la autorización autonómica para inscribir la obra nueva, al encontrarse la finca dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, como resulta de nota marginal (art. 49.4 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas).

–En la (8) se estima el recurso, pues, interpretando los estatutos de la propiedad horizontal en su totalidad, resulta que, si contienen la prohibición general «de desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial», también prevén una regulación del alquiler turístico, que implica su autorización, al establecer un recargo adicional a la cuota de participación para los departamentos que se dediquen a tal alquiler.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/13/pdfs/BOE-A-2026-727.pdf>

R. 01.10.2025. R. P. Tegui.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**– Estas resoluciones tratan sobre el alquiler de corta duración, su posible prohibición estatutaria, su solicitud y la concesión por el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración, turístico o no (RD. 1312/23.12.2024), respecto a departamentos integrados en propiedad horizontal:

–En varios casos se confirma la denegación de la concesión del número por prohibición estatutaria de «pensiones» (3), «casas de huéspedes o pensión, [...] y en general, de cualquier otro uso que pueda perturbar la tranquilidad de los demás propietarios» (4) y (5), y actividades empresariales, comerciales o profesionales, de toda índole» (7).

–También en la (9), por no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que se solicita el número (arts. 43 y ss. RD. 1093/1997); y por no aportarse la autorización autonómica para inscribir la obra nueva, al encontrarse la finca dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, como resulta de nota marginal (art. 49.4 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas).

–En la (8) se estima el recurso, pues, interpretando los estatutos de la propiedad horizontal en su totalidad, resulta que, si contienen la prohibición general «de desarrollar actividad profesional, comercial, mercantil o industrial», también prevén una regulación del alquiler turístico, que implica su autorización, al establecer un recargo adicional a la cuota de participación para los departamentos que se dediquen a tal alquiler.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/13/pdfs/BOE-A-2026-728.pdf>

R. 01.10.2025. R. P. Málaga n.º 4, R. 02.10.2025. R. P. Madrid n.º 23, R. 02.10.2025. R. P. Benalmádena n.º 2 y R. 02.10.2025. R. P. Castellón de la Plana n.º 1.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**– Estas resoluciones tratan sobre el alquiler de corta duración, su posible prohibición estatutaria, su solicitud y la concesión por el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración, turístico o no (RD. 1312/23.12.2024), respecto a departamentos integrados en propiedad horizontal:

–En la (3) se estima el recurso: las viviendas respecto de la que se solicita están inscritas a nombre de persona distinta de quien figura como titular en el Registro de Turismo de Andalucía, y ese era el defecto que alegaba el registrador. Pero, según la Dirección, eso no impide la asignación del número; por varios motivos, pero especialmente porque «el Registro de Turismo de Andalucía no tiene por objeto la inscripción de las personas titulares de explotaciones, sino de los propios establecimientos de alojamiento turístico, en los términos establecidos en el art. 37 L. 13/23.12.2011, del Turismo de Andalucía».

–En la (4) se confirma la denegación de la concesión, porque la actividad económica de vivienda turística está configurada como una actividad de hospedaje por la legislación de la Comunidad de Madrid desde 2014 y, por tanto, sometida a licencia de uso turístico para el municipio de Madrid, e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid tras la presentación de la correspondiente declaración responsable (art. 151.1 L. 9/2001).

–Y en las otras dos se confirma también la denegación, por prohibición estatutaria de «destinar los apartamentos a consultorios o clínicas, academias o clubes o ejercitar en él cualquier otra actividad profesional o comercial» (6) y de «actividades profesionales, comerciales y/o empresariales, quedando limitado su uso al de vivienda en sentido estricto» (7) y (8).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-806.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-807.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-809.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-810.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-811.pdf>

R. 02.10.2025. R. P. Cangas.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA MUNICIPAL.**- «La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si es posible, con arreglo al D. 143/22.09.2016, Reglamento de la Ley del suelo de Galicia, inscribir una segregación por antigüedad». La Dirección reitera la doctrina de la R. 28.06.2024, ahora en el sentido de que se exige en todo caso un título administrativo habilitante que permita deducir el reconocimiento expreso por parte de la Administración o, en términos del art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-808.pdf>

R. 03.10.2025. R. P. Las Palmas de Gran Canaria n.º 6.- **GEORREFERENCIACIÓN: LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH DEBE ENTENDERSE SOLICITADA. OBRA NUEVA: INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD ES ESPACIOS PROTEGIDOS DE CANARIAS. URBANISMO: DUDAS SOBRE POSIBLE PARCELACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL. PROPIEDAD HORIZONTAL: DUDAS SOBRE POSIBLE PARCELACIÓN.**- Se trata de una escritura de actualización de descripción de finca registral y constitución del régimen de propiedad horizontal. La registradora señala cinco defectos:

-La Dirección revoca la denegación del expediente del art. 199 LH «por no constar la solicitud expresa de inscripción parcial del título». Pero, al igual que el art. 425 RH presume que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento, y, por tanto, «la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse», también debe entenderse solicitado el expediente del art. 199 LH.

-También se revoca el segundo efecto, en cuanto a la actualización de la descripción de la obra nueva que se hace. Entiende la registradora que «no es posible proceder a su inscripción [por antigüedad] mediante la aplicación del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por tratarse de un edificio incluido en el Catálogo General Municipal de Protección del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y, por consiguiente, no es aplicable la regla de los plazos de prescripción en infracciones urbanísticas». Efectivamente, según el art. 361.5 L. 4/13.07.2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, esa limitación temporal de cuatro años no rige cuando afecte a bienes catalogados; pero «no debe desconocerse la antigüedad que acredita la certificación técnica y que resulta anterior a cualquier normativa sobre imprescriptibilidad de la acción».

-Se confirma que «es necesario que la descripción de la obra nueva que se declara/actualiza que se recoge en la escritura se adapte a la que consta en el certificado técnico» (arts. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015 y 52 RD. 1093/1997).

-También que «la división horizontal no puede ser objeto de inscripción porque no se contempla dentro de las normas del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en esta determinada zona y por tratarse de un edificio incluido en el Catálogo Municipal de Bienes Inmuebles con Valor Patrimonial». Se confirma, «al no acreditarse el oportuno título habilitante urbanístico o certificación municipal que acredite el carácter consolidado de la división».

-Se revocan las «dudas acerca de una posible parcelación», con cita de varias resoluciones (ver, por ejemplo, R. 30.07.2024): «La propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte no puede equipararse a la división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación pues no hay alteración de forma –la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas–, superficie o linderos».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-812.pdf>

R. 06.10.2025. R. P. El Puerto de Santa María n.º 1.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: LÍMITES EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.**- Es objeto del recurso «la negativa del registrador a inscribir un decreto de adjudicación derivado de un procedimiento de ejecución hipotecaria, alegando la incongruencia e inexactitud de la certificación del saldo pendiente librada por el letrado de la administración de justicia». La Dirección estima el recurso, porque, por una parte, resulta con claridad suficiente la deuda total pendiente de pago y los diferentes conceptos que la integran, y por otra, el letrado hace manifestaciones sobre el aplazamiento de la tasación y liquidación final que el registrador no puede cuestionar dentro de los límites del art. 100 LH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1456.pdf>

R. 06.10.2025. R. P. Puerto de la Cruz.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CONSIDERACIÓN DE DOCUMENTOS CONSERVADOS EN EL ARCHIVO REGISTRAL.**- Se trata de una escritura de herencia cuya inscripción suspende el registrador por falta de previa inscripción de la finca en favor de la causante y de título auténtico apto para la inscripción. Pero la Dirección estima el recurso porque el registrador en el momento de calificar tenía en su poder los documentos necesarios (rectificación de una declaración judicial de herederos abintestato alemana), teniendo en cuenta que «como declaró la R. 24.09.2021, a la hora de calificar puede el registrador tomar en consideración documentos en su día presentados y que se conservan en el archivo electrónico del Registro, incluso, como ha declarado la S. 23.12.2022, aunque sea excepcional, el registrador al calificar puede tener en cuenta circunstancias o hechos ciertos de los que tenga constancia registral, aunque consten en documentos no presentados en el libro diario».

R. 07.10.2025. R. P. Madrid n.º 27.- **ARRENDAMIENTO: DENEGACIÓN DE NÚMERO DE REGISTRO DE ACD EN LA COMUNIDAD DE MADRID.**- La Dirección confirma la denegación del número de registro único de alquiler de corta duración en la Comunidad de Madrid, para lo que «es necesario que se acredite tanto la inscripción en el Registro Autonómico (art. 17 D. 79/2014) [lo que en este caso sí se acreditaba] como el otorgamiento de licencia municipal (art. 151.1 Ley del Suelo de 2001 e inciso final del citado art. 17)». (Ver en el mismo sentido dos R. 11.07.2025 y varias más posteriores).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1460.pdf>

R. 07.10.2025. R. P. Orgaz.- **DACIÓN EN PAGO: DEBE CONSTAR LA IDENTIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO EMPLEADOS EN EL NEGOCIO ORIGEN DE LA DEUDA.**- La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones, en especial de la R. 09.12.2014, en un supuesto similar de dación por los titulares de la finca de un préstamo anterior no inscrito, sin que consten los medios de pago utilizados en el contrato de préstamo (ver también R. 11.03.2013 y R. 02.09.2016, y algún supuesto especial en R. 19.05.2017); en definitiva, se exige constancia de los medios de pago origen de la deuda inicial, para evitar «un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo» (art. 254.3 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1521.pdf>

R. 07.10.2025. R. P. Málaga n.º 12, R. 08.10.2025. R. P. Benalmádena n.º 2, R. P. Cádiz n.º 3, R. P. Valencia n.º 17 y R. P. Madrid n.º 37.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- Estas resoluciones tratan sobre el alquiler de corta duración, su posible prohibición estatutaria, su solicitud y la concesión por el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración, turístico o no (RD. 1312/23.12.2024), respecto a departamentos integrados en propiedad horizontal:

-Se confirma la calificación negativa, por la prohibición de destinar las viviendas a «casas de huéspedes o pensión» (2) «... o cualquier otra actividad comercial» (4).

-También se confirma por falta de inscripción y presentación de la declaración responsable en el Registro de Turismo de Andalucía conforme a los arts. 9.2.a.5 RD. 1312/2024, 38 L. 13/2011 y 9 D. 28/2016 (5).

-Y en (8) porque, según el art. 17.12 LPH, y al haber obtenido la licencia de uso turístico con posterioridad al día 3 de abril de 2025 (fecha de entrada en vigor de la reforma de aquel precepto por la LO 1/02.2025, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia), se requiere la aprobación de la comunidad de propietarios por mayoría de 3/5 de los propietarios que representen 3/5 de las cuotas de participación.

-Y en (9), por falta de licencia de uso turístico para el municipio de Madrid, e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid (art. 151.1 L. 9/2001).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1522.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1524.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1525.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1528.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1529.pdf>

R. 08.10.2025. R. P. Villacarriedo.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO JUSTIFICADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Tramitado el expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, la registradora deniega la inscripción por alegaciones de una titular sobre invasión de su finca. Pero la Dirección estima no justificadas esas dudas, en cuanto que se limitan a acoger las alegaciones del colindante, sin fundamentar «el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para dudar de la identidad de la finca».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1526.pdf>

R. 08.10.2025. R. P. Sant Feliu de Guíxols.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NUEVA DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE.**- Ante una sentencia firme en la que se declara que el actor ha adquirido por usucapión una finca registral, y «habiéndose presentado la demanda contra diversos hijos y nietos del titular registral, sin que el juzgador haya cuestionado la acreditación de la legitimación procesal pasiva», no puede exigirse la previa inscripción de la herencia del titular registral. Se reitera así la aplicación de la S.TS (pleno) 590/09.09.2021 («no habiendo indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, debe emplazarse a los ignorados herederos...»; ver, por ejemplo, R. 06.03.2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1527.pdf>

R. 08.10.2025. R. P. Huércal-Overa.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: DEBE RESPETARSE LA PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUEDE DARSE DE DOCUMENTOS NOTARIALES ARCHIVADOS EN EL REGISTRO. PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUEDE DARSE DE CERTIFICACIONES CATASTRALES ARCHIVADAS EN EL REGISTRO.**- En el trámite de alegaciones regulado en el expediente del art. 199 LH, la registradora expide certificación pero denegando en ella la copia de los títulos de propiedad y certificación catastral descriptiva y gráfica aportados por el titular colindante. La Dirección confirma esa denegación en cuanto la información del Registro «está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales». En

cuanto a datos personales, es evidente que la certificación solicitada los afectaría (ver art. 222.6 LH y, por todas, la R. 20.09.2013). Y en cuanto a la legislación específica hipotecaria, la información se centra en el contenido de los libros y en los documentos del archivo de los que los registradores puedan considerarse archiveros naturales (art. 342 RH). No se da esta última circunstancia en el contenido de un protocolo notarial, del que solo puede dar copia el notario en cuyo poder se halle (art. 222 RN), ni en el contenido del Catastro, del que corresponde certificar a la Dirección General del Catastro, directamente o por entidades colaboradoras (art. 4 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/23/pdfs/BOE-A-2026-1633.pdf>

R. 08.10.2025. R. P. Madrid n.º 43, R. P. Málaga n.º 12, R. P. Vélez-Málaga n.º 3 y R. 10.10.2025. R. P. Eivissa n.º 2.- **ARRENDAMIENTO: DENEGACIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR PROHIBICIÓN ESTATUTARIA. PROPIEDAD HORIZONTAL: DENEGACIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR PROHIBICIÓN ESTATUTARIA. ARRENDAMIENTO: DENEGACIÓN DE NÚMERO DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN POR FALTA DE DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.**- Las tres primeras resoluciones tratan sobre la denegación del número de alquiler de corta duración por prohibición estatutaria en la propiedad horizontal: Se confirma la calificación negativa, por la prohibición de la actividad de vivienda de uso turístico en el edificio (2); estaba inscrita cuando el recurrente inscribió su adquisición, por lo que no puede alegar la condición de tercero protegido del art. 34 LH. Por la prohibición de «casas de huéspedes o pensión» (3). Y, por prohibición de «instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos... » (5). La (7) también confirma la denegación, porque la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la declaración de obra nueva de la edificación», que no constaba.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/23/pdfs/BOE-A-2026-1634.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/23/pdfs/BOE-A-2026-1635.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/23/pdfs/BOE-A-2026-1637.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/23/pdfs/BOE-A-2026-1639.pdf>

R. 08.10.2025. R. P. Santa Fe n.º 2.- **DONACIÓN: DE NUDA PROPIEDAD, CON RESERVA DE FACULTAD DE DISPOSICIÓN Y PROHIBICIÓN DE DISPONER.**- Se trata de una escritura de donación en la que el donante se reserva el usufructo y la facultad de disponer y prohíbe la disposición por el donatario sin su autorización. El registrador considera que es una donación mortis causa en sentido estricto, que se rige por las reglas de la sucesión testamentaria, ha de otorgarse como disposición testamentaria, y es revocable (art. 620 C.c.). Pero la Dirección no cree que sea donación mortis causa, porque «no existe, en este caso, la reserva por el donante, de la facultad de recobrar el dominio del bien donado con su simple decisión de recuperarlo sin más y a su voluntad; pues nada de eso implica, ni conlleva la prohibición de disponer impuesta, ni tampoco esa la reserva de una facultad de disponer ceñida, y limitada, a actos inter vivos y a título oneroso».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/23/pdfs/BOE-A-2026-1636.pdf>

R. 08.10.2025. R. P. Sevilla n.º 7.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PROCEDE PARA DOCUMENTOS NO INSCRIBIBLES. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: EL BUROFAX ES MEDIO IDÓNEO PARA LA PRESENTACIÓN.**- La Dirección confirma la denegación del asiento de presentación de un burofax en el que se solicita «la inscripción, o al menos, algún tipo de publicidad», de que una finca encuentra ocupada de forma pública, pacífica y continuada desde hace más de 29 y 23 años..., ya que ni la posesión es acto inscribible (ver la regla del art. 420 RH y los arts. 2 y 5 LH), «ni el burofax es medio idóneo para la presentación de los documentos, excepto en los excepcionales casos previstos en la legislación hipotecaria» (art. 45 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/23/pdfs/BOE-A-2026-1638.pdf>

R. 09.10.2025. R. P. Bilbao n.º 2, R. P. Chiclana de la Frontera n.º 2, R. P. Granada n.º 7, R. P. Cáceres n.º 2 y R. 10.10.2025, R. P. Marbella n.º 3, Madrid n.º 23, R. P. Monforte de Lemos-Quiroga, R. P. Madrid n.º 9.- **ARRENDAMIENTO: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUESTIONES VARIAS SOBRE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN.**- Estas resoluciones tratan sobre el alquiler de corta duración, su posible prohibición estatutaria, su solicitud y la concesión por el Registro de la Propiedad del número de registro de alquiler de corta duración, turístico o no (RD. 1312/23.12.2024), respecto a departamentos integrados en propiedad horizontal:

-Se confirma la calificación negativa, por prohibición estatutaria inscrita: (1), de «instalación de pisos y habitaciones turísticas en el inmueble» («la inscripción de la actividad turística en el Registro de Actividades Turísticas de Euskadi es de fecha posterior a la fecha del acuerdo comunitario que prohíbe la instalación de pisos y habitaciones turísticas en el edificio.»); (2), de «ejercicio de cualquier actividad comercial» (sin que pueda alegarse en contra la calificación fiscal de la actividad económica); (6), de «cualquier actividad empresarial» (ver la calificación como tal del alquiler turístico en varias sentencias del Tribunal Supremo; por ejemplo, S. 1232/03.10.2024); (9), «por remitirse los estatutos de la propiedad horizontal a las limitaciones previstas en la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de «viviendas de renta limitada», que exigen que las viviendas se destinen exclusivamente a domicilio permanente».

-En la (4), por no aportarse resolución de la Junta de Andalucía que acredite la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía; «la mera aportación, en sede de recurso, de una actualizada declaración responsable (que no ha accedido al Registro de Turismo) y la descripción de las características técnicas, habitacionales o de alquiler de su inmueble, no es suficiente para cumplir el requisito establecido en los arts. 9.2.a.5 RD. 1312/2025, 38 L. 13/2011 y 9 D. 28/2016».

-En la (5), porque «la finca consta en el Registro de la Propiedad como local comercial, y para que le fuese asignado

el número de registro de alquiler advierte la nota que debería inscribirse previamente la escritura de cambio de uso de local comercial a vivienda (defecto por tanto subsanable)».

–En la (7), por falta de licencia de uso turístico para el municipio de Madrid, e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid (art. 151.1 L. 9/2001) (ver en el mismo sentido la R. 08.10.2025).

–En la (8), «por no constar inscrito el título de propiedad de la solicitante», en aplicación del principio registral de tracto sucesivo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1715.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1716.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1718.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1719.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1720.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1721.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1722.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1723.pdf>

R. 09.10.2025. R. P. Medina Sidonia.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS JUSTIFICADAS SOBRE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**– Solicitada la tramitación del expediente del art. 199 LH Tramitado el expediente que regula el art. 199 LH para inscribir la georreferenciación de una parcela catastral, la registradora suspende su inscripción. La Dirección estima justificadas las dudas de la registradora sobre identidad entre la finca registral y la catastral, «en cuanto a la posible existencia de negocios no documentados, atendiendo a los datos físicos, comparados con las descripciones registrales de las fincas afectadas, a sus historiales y titularidades y a las representaciones gráficas disponibles en el Registro (cfr. R. 15.01.2018); [...] las dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1717.pdf>

R. 10.10.2025. R. P. Marbella n.º 3.- **PROHIBICIÓN DE DISPONER: INEFICACIA FRENTE A DISPOSICIONES ANTERIORES A ELLA.**– Presentada en el Registro una escritura de compraventa, se presenta después un mandamiento dictado en causa penal, de fecha posterior a aquella escritura, de prohibición de disponer sobre la finca. El registrador suspende la inscripción de la escritura basándose en la prohibición de disponer, y en el art. 432 RH y doctrina de la Dirección de que « los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca, o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad». Pero la Dirección estima el recurso porque el titular «ya había dispuesto de la finca en el momento en el que se expidió la prohibición» (ver R. 25.02.2025); aunque, «no obstante, nada impide al juez mientras esté en vigor el asiento de presentación de la venta, subsanar la medida judicial adoptada y ordenar una medida específica ordenando al registrador se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/24/pdfs/BOE-A-2026-1724.pdf>

1.2. Mercantil. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

R. 23.09.2025. R. M. Central n.º 3.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: DENEGACIÓN Y RESERVA DE DENOMINACIONES SOCIALES.**– La Dirección confirma la denegación de reserva de la denominación social solicitada, «Grupo Getura», por identidad sustancial con la previamente registrada «Getur» (art. 408 RRM), sin que exista elemento diferenciador que justifique su individualidad: la palabra «grupo», es un término genérico que no añade individualidad alguna; y tampoco lo hace la letra «a». Puede consultarse la relación de términos genéricos en:

https://www.rmc.es/denominacionesSocialesInfo/deno_informacion.aspx

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-804.pdf>

R. 01.10.2025. R. B. M. A Coruña n.º 2.- **REGISTRO DE BIENES MUEBLES: CANCELACIÓN DE RESERVA DE DOMINIO.**– Inscrito el dominio de un vehículo a favor de una entidad bancaria y el derecho de leasing y de opción de compra a favor del recurrente, presenta este un escrito solicitando que, al haberse satisfecho el precio del arrendamiento, se haga constar el pago y la inexistencia de deudas. La registradora considera necesario el documento en el que la propietaria solicite la cancelación de su derecho, o bien resolución judicial que así se ordene. La Dirección confirma la calificación (ver arts. 1 y 40.b LH, 179 RH y 15.2 O. 19.07.1999, Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles); pueden verse en ese sentido las R. 05.01.2005, R. 20.02.2023 y R. 22.06.2023.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-805.pdf>

R. 06.10.2025. R. M. Madrid n.º 17.- **SOCIEDAD LIMITADA : DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: LIQUIDACIÓN.**– Se trata de una escritura en la que se formaliza un acuerdo social de liquidación de una sociedad limitada tomado como consecuencia de la disolución acordada en procedimiento concursal en el que se dispuso la conclusión por insuficiencia de masa y el cierre provisional de la hoja registral (art. 485 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal). El registrador deniega la inscripción por entender que no cabe liquidar la sociedad por los trámites de la Ley de Sociedades de Capital cuando según el balance hay deudas pendientes (art. 395.1.b LSC), sino que procede la liquidación dentro del procedimiento concursal. Sin embargo la Dirección estima el recurso, porque, incluso antes

de año previsto para la cancelación de la sociedad en el art. 485 citado, debe admitirse «que la cancelación de la inscripción tenga lugar mediante la manifestación que sobre la inexistencia de activo –constatada en este caso en el procedimiento concursal– y sobre la existencia de pasivo insatisfecho realice el liquidador bajo su responsabilidad».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1457.pdf>

R. 06.10.2025. R. M. Madrid n.º 2.- **REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR LA DIMISIÓN DE UN CONSEJERO. SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR LA DIMISIÓN DE UN CONSEJERO.**– Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (por ejemplo, R. 01.03.2010, R. 14.12.2021, R. 03.10.2022, R. 12.12.2022 y R. 24.10.2023). En este caso se presentaba «acta de requerimiento notarial de dimisión de consejero de una sociedad de responsabilidad limitada profesional», cuya inscripción se deniega según los arts. 119.2 L. 27/27.11.2014, del Impuesto sobre Sociedades, y 96 RRM.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1459.pdf>

R. 07.10.2025. R. M. Madrid n.º 9.- **SOCIEDAD LIMITADA: OBJETO SOCIAL: NO PUEDE INCLUIR ACTIVIDADES AUXILIARES A LOS SERVICIOS FINANCIEROS.**– No puede tener acceso a la hoja de una sociedad limitada, como integrante del objeto social, la actividad consistente en «otras actividades auxiliares a los servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones» (código 66.19 CNAE-2009), porque «incide de modo directo en una las previsiones que la ley contempla como propias de las empresas de servicios de inversión» (art. 126 L. 6/17.03.2023, de los Mercados de Valores, que enumera una serie de actividades auxiliares de los servicios de inversión, sujetas por tanto a los requisitos y reservas del art. 129.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1461.pdf>

R. 07.10.2025. R. M. Barcelona n.º 15.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: SOLICITUD DE AUDITORÍA POR SOCIO MINORITARIO ENERVADA POR NOMBRAMIENTO VOLUNTARIO.**– Se presenta en el Registro certificación social de nombramiento de auditor voluntario. El registrador deniega la inscripción por constar incoado, y pendiente de recurso ante la Dirección General, expediente de nombramiento de auditor a petición del socio minoritario. Pero la Dirección estima el recurso diciendo que, si bien para que se pueda enervar el derecho del socio minoritario es necesario que se acredite el anterior nombramiento voluntario de auditor por la sociedad, en este caso, en el momento de la calificación registral, el nombramiento a instancia del minoritario, recurrida y pendiente de resolución, no había adquirido firmeza en vía administrativa.

Si la Dirección piensa que el nombramiento voluntario debe enervar el derecho del socio en todo caso («dados los principios de objetividad, independencia e imparcialidad que presiden la actividad auditora») quizá debería decirlo así.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1462.pdf>

R. 07.10.2025. R. M. Valladolid.- **CONCURSO DE ACREEDORES: INSCRIPCIÓN DEL ADMINISTRADOR CONCURSAL NOMBRADO. CONCURSO DE ACREEDORES: NO SUJECCIÓN DE SU DECLARACIÓN AL IMPUESTO TPYAJD.**– Se presentan en el Registro Mercantil un auto de declaración de concurso de una sociedad limitada, con nombramiento de administrador concursal, y el auto que declara la conclusión del concurso por insuficiencia de masa, la disolución, con cancelación de la hoja registral y cese de la administradora concursal. La registradora suspende la inscripción por dos defectos que revoca la Dirección:

–«No resultan la aceptación de la administradora concursal designada con expresión de sus circunstancias personales». La Dirección reconoce la necesidad de que el administrador concursal designado acepte el cargo (arts. 28.3, 66.1 y 36.2 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal); pero «dado que simultáneamente va a constar su cese, ningún perjuicio puede ocasionarse para los terceros si simultáneamente se inscribe la disolución de la sociedad, la cancelación de la hoja por cierre definitivo y el cese de la administradora».

–«No resulta acreditada la solicitud o práctica de la liquidación de los tributos correspondientes a los actos inscribibles». Dice la Dirección que «puede entenderse no exigible el requisito, por cuanto del documento presentado no parece deducirse la existencia de ningún acto sujeto» (arts. 45 y 54 RDLeg. 1/24.09.1993, Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1523.pdf>

1.5. Mercantil. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*

R. 23.09.2025. R. M. Central n.º 3.- **RESERVA DE DENOMINACIÓN SOCIAL. SOLICITUD DE RESEVA DE DENOMINACIÓN AL REGISTRO MERCANTIL CENTRAL.**

SE CONFIRMA

La DG confirma su doctrina relativa a la solicitud de reserva de denominación al Registro Mercantil Central, en virtud del cual el interesado puede solicitar hasta cinco denominaciones distintas de modo que se procede a calificar de forma sucesiva de modo que estando registrada la primera se califica la segunda y así sucesivamente (arts. 410 y 411 RRM y RDGSJFP de 11 de marzo de 2025)

Por otro lado, la DG reitera su doctrina en esta materia, en virtud de la cual la identidad de denominaciones no se constriñe al supuesto de coincidencia total y absoluta entre ellas, sino que se proyecta a otros casos que no son fáciles de precisar, en los que la presencia de algunos elementos coincidentes puede inducir a error sobre la identidad de sociedades. Por eso, la DG tiene declarado que en materia de denominaciones sociales el concepto de identidad debe

considerarse ampliado a lo que se llama “cuasi identidad” o “identidad sustancial”.

En el caso que nos ocupa existe identidad sustancial entre la primera de las denominaciones solicitada y las previamente inscritas en el registro sin que exista elemento diferenciador que justifique su individualidad (Art.408 RRM), consecuencia de ello se ha pasado a calificar la segunda denominación propuesta que es la que ha sido reservada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-804.pdf>

R. 01.10.2025. R. B. M. A Coruña n.º 2.- **CANCELACIÓN DE UN DERECHO INSCRITO.**

SE CONFIRMA

La DG confirma su doctrina de que solo procede la cancelación de un derecho inscrito por consentimiento de su titular registral o por resolución judicial firme en procedimiento seguido por el mismo, aunque la deuda esté pagada. Art. 179 RH, art. 15.2 de la Ley 28/1998, d3 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles y Art. 22 de la Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

En el caso que nos ocupa estamos ante un supuesto donde el titular registral de un vehículo inscrito en 2005 (Banco de Galicia, S.A.) no coincide con el solicitante de la cancelación del derecho, por lo que, aunque acredite el pago de la deuda no procede la cancelación registral solicitada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-805.pdf>

R. 06.10.2025. R. M. Madrid n.º 17.- **CABE LA INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA DE LIQUIDACIÓN DE UNA SOCIEDAD CUANDO SE CONCLUYE DEL CONCURSO INSUFICIENCIA DE MASA ACTIVA DE LA SOCIEDAD CONCURSADA.**

SE REVOCA

Conforme a la doctrina de la DG (Resolución de 2 de octubre de 2024, entre otras) y del TS, habiéndose acordado por el juez la conclusión del concurso por insuficiencia de la masa activa de la sociedad concursada y ordenado el juez el cierre provisional de la hoja registral, y aunque, según el artículo 485.2 de la Ley Concursal, transcurrido un año a contar desde que se hubiera ordenado por el juez ese cierre provisional de la hoja registral sin que se haya producido la reapertura del concurso, el registrador debe proceder a la cancelación de la inscripción de la persona jurídica, con cierre definitivo de la hoja, debe admitirse que antes de que transcurra ese año puedan practicarse en el Registro Mercantil los asientos que sean compatibles con la situación de esa sociedad que se encuentra en trance forzoso de liquidación, de suerte que la cancelación de la inscripción tenga lugar mediante la manifestación que sobre la inexistencia de activo –constatada en este caso en el procedimiento concursal– y sobre la existencia de pasivo insatisfecho realice el liquidador bajo su responsabilidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1457.pdf>

R. 06.10.2025. R. M. Madrid n.º 2.- **CIERRE REGISTRAL POR REVOCACIÓN DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL.**

SE CONFIRMA

La DG confirma el efecto de cierre total de la hoja social por la revocación del número de identificación de fiscal, dicho cierre conlleva que no puede realizarse ninguna inscripción que afecte a esa sociedad salvo la nota por el correspondiente mandamiento cancelatorio por rehabilitación de dicho número o asignación de uno nuevo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1459.pdf>

R. 07.10.2025. R. M. Madrid n.º 9.- **OBJETO SOCIAL: ACTIVIDADES RESERVADAS A EMPRESAS DE SERVICIOS DE INVERSIÓN DEBEN CUMPLIR REQUISITOS ESPECIALES.**

SE CONFIRMA

La DG confirma que para incluir actividades reservadas a las empresas de servicios de inversión en el objeto social de una sociedad y que ésta pueda ser inscrita en el Registro Mercantil es necesario cumplir los requisitos específicos exigidos por la Ley de Mercado de Valores (Ley 6/2023, de 17 de marzo), si dichos requisitos específicos no se cumplen no es inscribible la actividad, salvo que se haga constar expresamente la existencia de una de las causas de exclusión previstas en su art. 123, o una mayor concreción de la actividad (RDGSJFP, 27 de febrero de 2019; 5 de febrero de 2020).

En el caso que nos ocupa, la actividad consistente en «actividades auxiliares a los servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones» incide de modo directo en una las previsiones que la ley contempla como propias de las empresas de servicios de inversión. El artículo 126 de la Ley del Mercado de Valores enumera una serie de actividades auxiliares de los servicios de inversión que en mayor o menor medida constituye actividad de servicios de inversión (vid. artículo 128 de la ley), y, en consecuencia, sujetas a los requisitos y reservas de la ley (artículo 129). Es por ello por lo que se hace preciso exigir una fundamentación suficiente de que concurre un supuesto de exclusión o no sujeción al régimen general de las empresas de inversión que justifique la no exigencia de los requisitos que para estas prevé la ley.

No es aplicable a nuestro caso la doctrina de la Dirección General por la que se simplifican estas exigencias cuando la sociedad se constituye al amparo del artículo 15 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, porque dicha doctrina no es aplicable a los casos de sociedades profesionales y en aquellos en que de una inferencia lógica resulte que la actividad está sujeta a legislación especial, como ocurre en este caso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1461.pdf>

R. 07.10.2025. R. M. Barcelona n.º 15.- **INSCRIPCIÓN DE AUDITOR VOLUNTARIO CUANDO NO**

HAY RESOLUCIÓN FIRME A LA SOLICITUD DEL SOCIO MINORITARIO.

SE REVOCA

Conforme a la doctrina de la DG acreditado el nombramiento de auditor voluntario de la sociedad y solicitada su inscripción debe prevalecer esta circunstancia cuando, aunque hay solicitud del socio minoritario de nombramiento de auditor no hay una resolución firme de dicho nombramiento, por lo que la solicitud del socio minoritario no puede impedir la inscripción.

En el supuesto que nos ocupa, si bien hay solicitud de nombramiento de auditor de socio minoritario, ésta no es firme porque no ha podido ser notificada al interesado, ello permite que se pueda inscribir el nombramiento de auditor voluntario de la sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1462.pdf>

R. 07.10.2025. R. M. Valladolid.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. ACTO NO SUJETO A LIQUIDACIÓN O AUTOLIQUIDACIÓN FISCAL.

SE REVOCA

Conforme a la doctrina de la DG, el principio de tracto sucesivo regulado en el art. 11.2 RRM es indispensable respecto de los actos o negocios jurídicos que estén plenamente relacionados, de tal manera que la inscripción del primer acto sea requisito indispensable para la inscripción del segundo, pero no en aquellos supuestos que son autónomos e independientes, como en el caso que nos ocupa. En nuestro supuesto no es necesario inscribir los datos de la nueva administradora concursal cuando ese auto se presenta junto con otro que declara la disolución de la sociedad y cancelación de la hoja registral.

La Dirección General ha entendido que cuando resulte patente que el título presentado no contiene ningún acto sujeto a liquidación o presentación de autoliquidación puede entenderse como no exigible el requisito de la previa presentación en la oficina liquidadora del Impuesto en aras de agilizar el tráfico mercantil y facilitar, en este caso, el despacho de los documentos provenientes del Poder Judicial (RDGSJFP de 16 de octubre de 2024).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1523.pdf>

1.6. Mercantil

Resolución de 23 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil central III, por la que se deniega determinada reserva de denominación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-804.pdf>

Resolución de 1 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles II de A Coruña, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de dominio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/14/pdfs/BOE-A-2026-805.pdf>

Resolución de 6 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XVII de Madrid a inscribir la escritura de liquidación de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1457.pdf>

Resolución de 6 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil II de Madrid, por la que se suspende la inscripción de un acta de notificación de renuncia al cargo de administrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1459.pdf>

Resolución de 7 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil IX de Madrid, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de constitución de sociedad de responsabilidad limitada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1461.pdf>

Resolución de 7 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles XV de Barcelona, por la que se suspende la inscripción de un auditor voluntario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/21/pdfs/BOE-A-2026-1462.pdf>

Resolución de 7 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles de Valladolid, por la que se suspende la inscripción de sendos autos de declaración de concurso y nombramiento de administrador concursal y de conclusión, disolución de sociedad, cancelación de hoja registral y cese de administradora concursal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/01/22/pdfs/BOE-A-2026-1523.pdf>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

2. Tribunal Supremo

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

- S.T.S. 1580/2025. 05.11.2025.- Sala de lo Civil.- **CONCURSO DE ACREDORES. DACIÓN EN PAGO AL TITULAR DE UN CRÉDITO CON PRIVILEGIO ESPECIAL DE CIERTAS FINCAS AFECTAS A DICHO CRÉDITO PRIVILEGIADO. DIFERENCIAS ENTRE DACIÓN EN PAGO Y DACIÓN PARA PAGO DE DEUDAS.** La dación en pago consiste en la entrega de una cosa para extinguir una deuda anterior y su efecto es extinguir la obligación originaria, quedando el deudor liberado definitivamente de ella, con la completa satisfacción y extinción del crédito primitivo, de manera que el deudor realiza, de acuerdo con el acreedor, una prestación distinta en lugar de la debida originalmente, que extingue la obligación. Ello comporta también el efecto lógico de la extinción de los derechos de garantía establecidos a favor del acreedor. En cambio, la dación para pago consiste en que el deudor propietario entrega a un acreedor la posesión de determinados bienes y le encomienda (o autoriza o faculta para) que proceda a su venta o realización, con la obligación de aplicar el resultado de la enajenación a extinguir el crédito en el importe obtenido. Por tanto, si el precio obtenido es mayor, una vez satisfecha totalmente la deuda, el remanente se entrega al deudor. Y si el precio obtenido no cubre totalmente la deuda, ésta subsiste en la parte que falte, salvo pacto en contrario. "En el régimen jurídico de la enajenación de bienes en el concurso de acreedores, el art. 211.3 TRLC determina que, mediante la dación en pago de bienes afectos a crédito con privilegio especial al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, queda completamente satisfecho dicho crédito privilegiado. Y por cuanto atañe a la dación para pago, el art. 211.4 TRLC exige que la posterior realización del bien se efectúe por un valor no inferior al de mercado, de forma que si hubiera remanente, corresponderá a la masa activa; y si no se alcanzase la completa satisfacción del crédito, la parte no satisfecha se reconocerá en el concurso con la clasificación que corresponda. De conformidad con la regulación en el concurso de acreedores, y en atención a la tutela de los derechos de terceros afectados por el concurso (en esencia, los acreedores del concursado), la dación en pago se disciplina de tal forma que sólo cabe si conlleva la extinción de la totalidad del crédito con privilegio especial. La norma del art. 211.3 TRLC tiene carácter imperativo, por lo que la dación en pago produce el efecto de la completa satisfacción y extinción del crédito con privilegio especial. No cabe, por tanto, que las partes pacten la satisfacción (y correspondiente extinción) parcial de dicho crédito privilegiado, ni el reconocimiento como crédito ordinario del eventual importe pendiente.

www.poderjudicial.es

3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

3.2. Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. *(Por Juan Carlos Casas Rojo)*

CARÁCTER PLENARIO Y NO MERAMENTE REVISOR DE LOS JUICIOS VERBALES CONTRA CALIFICACIONES REGISTRALES O RESOLUCIONES DGSJFP. Los tribunales, al resolver estos juicios verbales, pueden tener en cuenta no sólo las alegaciones y los documentos suministrados al registrador, sino también cualesquiera otras que pudieran incidir directamente en la (im) procedencia de la inscripción denegada (Sentencias del Tribunal Supremo de 4 y 5 de Septiembre de 2025)



[STS - 4 y 5 septiembre 2025.pdf](#)

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

RESUMEN DE JURISPRUDENCIA - ENERO 2026

TRIBUNAL SUPREMO SALA 1ª

- RETRACTO ARRENDATICIO EN VENTAS EN GLOBO O TRANSMISIÓN DE CARTERAS INMOBILIARIAS

-STS 1834/2025, de 12 de diciembre

- RESPONSABILIDAD NOTARIAL

-STS 1799/2025, de 9 de diciembre

- PRÉSTAMO DE USO O COMODATO CUYA DURACIÓN SE VINCULA AL EJERCICIO DE UNA ACTIVIDAD QUE DEPENDE EXCLUSIVAMENTE DE LA VOLUNTAD DEL COMODATARIO

-STS 1860/2025, de 16 de diciembre

- FIDUCIA CUM AMICO

-STS 1886/2025, de 18 de diciembre

- CLASIFICACIÓN DEL CRÉDITO CEDIDO A PERSONA ESPECIALMENTE VINCULADA CON EL CONCURSADO

-STS 22/2026, de 14 de enero

TRIBUNAL SUPREMO SALA 3ª

- NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE BIENES PATRIMONIALES DE LA ADMINISTRACIÓN

-STS 1686/2025, de 18 de diciembre

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA: recurso de inconstitucionalidad promovido por Islas Baleares.

-STC. Pleno. 190/2025, de 16 de diciembre



Resumen jurisprudencia - enero 2026.pdf

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

2. Noticias de la Unión Europea. Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores

BOLETÍN COLEGIO DE REGISTRADORES

1. INSTITUCIONAL:

- Consejo de la UE: prioridades e inicio de la Presidencia chipriota del Consejo de la UE
- Bulgaria se incorpora a la zona EURO

2. DIGITALIZACIÓN:

- La UE apoya la conectividad digital con normas más sencillas y armonizadas en la Ley de Redes Digitales

3. CIBERSEGURIDAD:

- La Comisión refuerza la resiliencia y las capacidades de la UE en materia de ciberseguridad

4. COMERCIO:

- Consejo Europeo extraordinario y estado del Acuerdo UE-Mercosur: principales implicaciones políticas y jurídicas

5. JURISPRUDENCIA:

- Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Segunda) de 22 de enero de 2026, en el *asunto C-453/24* [Hadenov]
- Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Quinta) de 15 de enero 2026, en el asunto C-129/24 | Coillte Cuideachta Ghníomhaíochta Ainmnithe Acceso a la información medioambiental (solicitudes anónimas)
- Sentencia del Tribunal de Justicia (*Sala Quinta*) de 15 de enero de 2026, en el *asunto C-641/23* [Dubers]



enero2026.pdf

E y C

Estudios y
Colaboraciones

Reflexiones sobre la Ley por el Derecho a la Vivienda. Ley 12/2023, de 24 de mayo, publicado en el BOE de 25 de mayo de 2023, por el Excmo. Sr. Don Antonio García Conesa.

Discurso leído por el mismo el 24 de mayo de 2024 en el acto de recepción como Académico de Número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de la Región de Murcia, y contestación del Excmo. Sr. Don Álvaro Martín Martín.

Enlace en:

<https://www.ralyjmurcia.es/?q=content/reflexiones-sobre-la-ley-por-el-derecho-la-vivienda>

(facilitado por nuestro querido compañero Álvaro José Martín Martín).



COMENTARIOS A SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES CONTRA LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DE LOS REGISTRADORES. *Por Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad.*

CARÁCTER PLENARIO Y NO MERAMENTE REVISOR DE LOS JUICIOS VERBALES CONTRA CALIFICACIONES REGISTRALES O RESOLUCIONES DGSJFP. Los tribunales, al resolver estos juicios verbales, pueden tener en cuenta en cuenta no sólo las alegaciones y los documentos suministrados al registrador, sino también cualesquiera otras que pudieran incidir directamente en la (im) procedencia de la inscripción denegada (**Sentencias del Tribunal Supremo de 4 y 5 de Septiembre de 2025**)

El conocimiento por los tribunales civiles de las impugnaciones de las calificaciones registrales negativas o de las resoluciones de la Dirección General que resuelvan el eventual recurso gubernativo, **no puede tener un mero carácter revisor**, sino que, de acuerdo con su regulación legal (art. 328 LH), el alcance de ese conocimiento queda delimitado por las siguientes apreciaciones:

1. **El objeto del juicio verbal se ciñe** por el art. 328 LH a la **procedencia o improcedencia de la calificación negativa** del registrador y **queda expresamente excluida la validez o no del negocio jurídico que subyace** en el documento objeto de la calificación registral. Es un proceso previsto para controlar la legalidad de la calificación y no prejuzga la validez o no del título.

2. En este enjuiciamiento pueden ser tenidas en cuenta no sólo las alegaciones y documentos e información suministrados al registrador, o que estuvieran a su disposición por constar en el registro, así como las razones vertidas por el registrador en su nota de calificación y, en su caso, en el informe emitido en el previo recurso gubernativo (art. 327 LH); sino también cualesquiera otras que pudieran incidir directamente en la (im)procedencia de la inscripción o anotación pretendida y denegada.

3. Los tribunales que conozcan de estos procedimientos, siempre en el marco de los principios dispositivo y de aportación de parte, deben resolver sobre el fondo de las pretensiones ejercitadas. El incumplimiento de este deber, bajo el pretexto del carácter revisor de la jurisdicción supone "una restricción desproporcionada y contraria a la tutela judicial efectiva".

4. En consecuencia, y por lo que interesa en este caso, las partes pueden aportar documentos que no fueron puestos a disposición del registrador con la solicitud de inscripción o anotación registral. De ello cabe inferir que puede resultar compatible, en algún caso, que la función del registrador, a la vista de la documentación suministrada y de la información disponible en el registro, fuera correcta, pero el tribunal acceda a la inscripción o anotación pretendida y denegada por razones y/o documentos no tenidos en consideración al realizar el registrador su nota de calificación.

Comentario: El Tribunal Supremo, en estas sentencias cambia su criterio (frente a la hasta ahora postura mayoritaria en la doctrina y jurisprudencia, que entendía que se trataba de un procedimiento especial, de carácter estrictamente revisorio, dirigido exclusivamente a enjuiciar si la actuación del Registrador había sido correcta al calificar, sin admitir otros medios de prueba o documentos que los que tuvo en cuenta el Registrador al calificar), proclamando ahora el carácter plenario de estos procedimientos, admitiendo medios de prueba que no hayan estado a disposición del Registrador (aunque dejando claro que queda excluida la validez o no del negocio jurídico y que el objeto del juicio sigue siendo la procedencia o improcedencia de la calificación registral negativa, si bien ahora con mucha mayor amplitud de medios de prueba). De ahí que el propio alto tribunal reconozca que puede ocurrir que la función del registrador, a la vista de la documentación suministrada y de la información disponible en el registro, fuera correcta, pero que el tribunal acceda a la inscripción o anotación pretendida y denegada por razones

y/o documentos no tenidos en consideración al realizar el registrador su nota de calificación.

JURISPRUDENCIA: BOLETÍN COLEGIAL ENERO 2026

Selección de sentencias de diciembre 2025/enero 2026 publicadas en CENDOJ en enero 2026.

TRIBUNAL SUPREMO SALA 1ª

RETRACTO ARRENDATICIO EN VENTAS EN GLOBO O TRANSMISIÓN DE CARTERAS INMOBILIARIAS

La Sala 1ª del TS en sentencia nº [1834/2025, 12 de diciembre](#), recuerda que ni el art. 25.7 LAU -en la redacción cronológicamente aplicable- ni la doctrina de esta Sala excluyen el ejercicio del derecho de retracto por el arrendatario en los supuestos de venta en globo o transmisión de carteras inmobiliarias, salvo que concurren los supuestos de venta conjunta que el precepto contempla: bien que el objeto de la transmisión comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias del transmitente en el edificio; o bien que se enajenen conjuntamente todos los pisos y locales del inmueble, aunque pertenezcan a distintos propietarios. Fuera de estos dos supuestos, sí procede el ejercicio del retracto

No concurriendo estos supuestos, procede el ejercicio del derecho de retracto; en el supuesto de hecho, los pisos arrendados constituyen unidades físicas y habitacionales independientes, que, como los garajes, cumplen las exigencias fijadas por las sentencias 441/1988, de 26 de mayo, y 112/2010, de 15 de marzo, cuando señalan que «[l]a individualidad e independencia de la cosa arrendada hay que deducirla de sus condiciones físicas, de su naturaleza, límites y destino y del contrato de arrendamiento» (sentencia 1597/2024, de 28 de noviembre).

RESPONSABILIDAD NOTARIAL

En [sentencia 1799/2025, 9 de enero](#), el TS estima el primer motivo del recurso en el que se ejercita la acción de responsabilidad contractual contra un notario que autorizó escritura de venta de participaciones sin comprobar el título de propiedad de las transmitidas (*pese a que, de no haber sido aportados por los vendedores, podía haberlos verificado consultando el protocolo del notario para quien actuaba como sustituto*), ni exigir la acreditación del cumplimiento de la condición suspensiva de la escritura de venta previa que garantizaba el cobro del precio. La condición suspensiva pactada no era un elemento accesorio, sino un condicionamiento estructural de la eficacia transmisiva: hasta su cumplimiento, solo podrían los adquirentes transmitir un dominio condicionado y nunca definitivo.

La responsabilidad notarial resulta del incumplimiento de los deberes que le son propios como profesional del Derecho y funcionario público. Respecto de los artículos 1, 145, 147 RN es doctrina jurisprudencial del TS, la exigencia de un nivel de diligencia profesional cualificada en el ejercicio del notariado, requiriendo su responsabilidad la concurrencia de dolo, culpa o ignorancia inexcusable, así como el nexo causal entre su actuación y el daño.

En el presente caso, la actuación negligente del fedatario público (la falta de mención de la condición suspensiva de la escritura de transmisión previa y de verificación del cumplimiento del pago por los adquirentes en aquella y vendedores de la segunda), produjo **un daño directo, esto es, la pérdida del mecanismo de protección inherente a la condición suspensiva, esto es, la posibilidad de que, ante el incumplimiento de la obligación de pagar, la compraventa inicial quedara sin efecto y, por ende, la consolidación de una adquisición onerosa del tercero de buena fe del artículo 464 CC.**

PRÉSTAMO DE USO O COMODATO CUYA DURACIÓN SE VINCULA AL EJERCICIO DE UNA ACTIVIDAD QUE DEPENDE EXCLUSIVAMENTE DE LA VOLUNTAD DEL COMODATARIO

En el supuesto enjuiciado en la [Sentencia 1860/2025, 16 diciembre](#), se celebra **contrato de cesión de explotación de negocio**, entre una propietaria y su hijo, con duración indefinida a contar desde la fecha de firma del presente contrato y hasta que dure el ejercicio de la actividad. El cesionario celebra contrato de arrendamiento de uso distinto al de vivienda, a fin de continuar desarrollando la misma actividad, con una duración de cinco años, prorrogable por sucesivos períodos anuales. Posteriormente, en virtud de escritura de pacto de mejora, la cedente entregó a otro hijo la propiedad de, entre otros, los bienes cedidos. En el presente procedimiento y sobre la base del citado pacto de mejora y la inscripción registral practicada a su favor, se formula demanda por el propietario pretendiendo que se declare la ineficacia del contrato de arrendamiento.

Partiendo de la irrelevancia del *nomen iuris* de los contratos, la Sala resuelve que nos encontramos ante un precario y no un comodato, ante la ausencia de plazo y el carácter indefinido del uso; *“desde el momento en que la explotación de un bar-cafetería, por sus características, no constituye un uso o destino acotado o susceptible de ser acotado en el tiempo, antes bien, puede desenvolverse sin límite temporal al libre albedrío del cesionario...En consecuencia, el comodante puede reclamar su devolución «a voluntad» ex art. 1750 CC”,*

Distingue la sala, además, el derecho de usufructo del comodato.

Si se trata de un comodato, en el que el comodatario no tiene derecho a percibir los frutos de la cosa, no puede arrendarla salvo autorización, expresa y por escrito, del comodante, por lo que el arrendamiento sería inoponible a éste.

Si se trata de usufructo, el usufructuario, conservando la titularidad de su derecho, puede ceder el uso de la cosa a un tercero, y, en particular, arrendarla a ese tercero (arts. 467, 473 y 480 CC), Ahora bien, advierte la Sala, para constituir un derecho de usufructo sobre un inmueble, a título gratuito, se requiere escritura pública, ya que se asimila a la donación. *“El usufructo gratuito sobre un inmueble no tiene eficacia si se ha hecho de forma verbal o por documento privado, lo que determinaría la nulidad del título que ampararía su posesión.”*

FIDUCIA CUM AMICO

Formulada por un heredero demanda en la que ejercita una acción de resolución del negocio jurídico «fiducia cum amico», que afirma fue celebrado verbalmente entre el causante y los demandados interesando la restitución a la herencia de los bienes inmuebles antes relacionados, cuya titularidad formal ostentan los demandados en virtud del citado negocio jurídico, la Sala en [sentencia 1886/2025, de 18 diciembre](#), afirma que, **la fiducia cum amico no se circunscribe al supuesto de compraventa ficticia entre el fiduciante y el fiduciario, sino que se extiende a la adquisición por encargo o mandato de compra**, en que el fiduciario es quien formalmente adquiere el bien y lo escritura a su nombre, pero con el dinero del fiduciante y en el marco del pacto de fiducia, en virtud del cual queda obligado a restituirlo con arreglo a lo acordado; y, que dada la irrelevancia del *nomen iuris* de la acción que se ejercite, del mismo modo que en el caso del *nomen* de los contratos, en un supuesto de fiducia *cum amico*, frente a la reclamación de devolución de los inmuebles objeto de la fiducia a su titular real (hoy, la herencia yacente) los fiduciarios no podían oponer la previsión contenida en el art. 1275 CC, sobre que los contratos con causa ilícita no producen efectos, como tampoco el art. 1306 CC respecto de la concurrencia de causa torpe, para eludir el cumplimiento de la obligación de restituir los bienes que realmente pertenecían al finado. *“Desde el momento en que tanto la petición -reintegró de los bienes al titular real, hoy la herencia yacente-, como los artículos del Código Civil en que se apoya - arts. 1274, 1275 y 1303 CC, sin que se invoque o cite el art. 1124 CC-, son claros y no suscitan duda alguna, hemos de entender que, por encima del nomen iuris de la acción alegado en la audiencia previa, ha de estarse a su verdadero contenido y finalidad, que no es propiamente la resolución del contrato, sino la constatación de la existencia del negocio fiduciario y la recuperación de la titularidad real, con los efectos inherentes”.*

CLASIFICACIÓN DEL CRÉDITO CEDIDO A PERSONA ESPECIALMENTE VINCULADA CON EL CONCURSADO

El Tribunal Supremo en [sentencia 22/2026, de 14 de enero](#), señala que el **crédito cedido antes de la declaración del concurso a favor de persona especialmente vinculada con el concursado, mantiene el carácter que tenía en el momento de la concesión por el acreedor inicial, esto es, en el momento de su nacimiento o financiación**. El crédito no será subordinado si el crédito no nació en un contexto de especial vinculación.

En el presente **supuesto de hecho, antes de la declaración del concurso**, el crédito hipotecario concedido a la persona jurídica concursada en 200, se cedió, en 2017 a una sociedad cuya socia mayoritaria y administradora era la nuera del socio mayoritario de la concursada

El concurso fue declarado el 17 de julio de 2019 y la adjudicación de las fincas fruto de la ejecución hipotecaria iniciada en julio de 2019 y finalizada el 22 de julio, se suspendió porque los bienes fueron declarados como necesarios.

El cesionario en la demanda de incidente concursal de impugnación de inventario y lista de acreedores, que inició el presente procedimiento, pidió que se clasificara su crédito como uno con privilegio especial en contra de la administración concursal que lo calificó como crédito subordinado en base a que la acreedora tenía la consideración de persona especialmente relacionada con el deudor. La norma aplicable *ratione temporis* era el art. 93.2.1º LC, en la redacción dada por la Ley 9/2015, de 25 de mayo en relación con el apartado primero, que señalaba a los cónyuges de los (en lo que nos interesa) descendientes del concursado, que fueran administradores de hecho o derecho de personas jurídicas, como especialmente vinculadas. El juzgado de lo mercantil, estimó la pretensión. La segunda instancia, sin embargo, toma como fecha determinante la de la cesión y lo clasifica como subordinado.

Sienta la Sala que, la circunstancia que determina la vinculación entre acreedor y la deudora concursada que permite calificarla de persona especialmente relacionada con el deudor, y que da lugar a que el crédito se califique de subordinado, debe darse al tiempo del nacimiento del crédito, esto es al tiempo de la financiación y no ni al tiempo de su cesión (supuesto de hecho del presente caso) ni al tiempo de la declaración del concurso (supuesto de sentencia 134/2016, de 4 de marzo). *“Lo que desvaloriza el crédito (la vinculación entre ambas sociedades, acreedora y deudora) debe darse al tiempo de su nacimiento”*. El crédito, por tanto, no es subordinado, sino con privilegio especial, porque cuando en 2007 nació aquél, no existía vinculación alguna entre la entidad acreedora (que posteriormente lo cedió) y el hoy concursado; *“la sustitución de un acreedor por otro en la titularidad del crédito es irrelevante a los efectos de la subordinación en caso de concurso. A este respecto, no cabe confundir el cambio de titularidad del crédito con el nacimiento del crédito”*.

NOTA. Cesión del crédito posterior a la declaración de concurso.

Aclara por último la Sala que, en el caso de cesión posterior a la declaración del concurso, la modificación de la lista de acreedores para sustituir un acreedor cedente por el cesionario no altera la clasificación del crédito salvo, entre otros supuestos, que el cesionario reúna la condición legal de persona especialmente relacionada con el deudor (artículo 97.4.4º LC que establece una norma, que se recoge ahora en el art. 310.2.4º TRLC).

De acuerdo con la regla, según la cual, debe optarse por la clasificación del crédito menos gravosa para el concursado, entre las que correspondan al acreedor inicial y al posterior, la opción sería la que corresponde al cesionario.

No obstante, esta mutación hacia el carácter subordinado del crédito no se extiende, según la Sala, a las cesiones realizadas con antelación a la solicitud y a la declaración de concurso, porque, *trastoca la regla general de referir el desvalor que encierra la vinculación con el deudor al tiempo del nacimiento del crédito; por otra, porque al no concurrir en la cesión el presupuesto temporal de que se haya realizado después de la declaración de concurso, carece del fumus que justificaba la regla del art. 97.4.4º LC; y, finalmente, porque al tratarse de una norma restrictiva de derechos, debe evitarse una interpretación extensiva.”*

TRIBUNAL SUPREMO SALA 3ª

NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE BIENES PATRIMONIALES DE LA ADMINISTRACIÓN

La Sala 3ª del Tribunal Supremo, en [sentencia 1686/2025, de 18 de diciembre](#), partiendo de los artículos 40 y 41 TRLS (NOTA) y de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público, señala que la diferencia entre la naturaleza administrativa o privada del contrato, dependerá de la finalidad perseguida por la Administración al celebrar el contrato siendo determinante de la administrativa, el fin público como elemento esencial y de la privada, el interés económico o mercantil, ajeno al desenvolvimiento regular de un servicio público o a la satisfacción de una necesidad pública de su competencia.

Fija como doctrina jurisprudencial que, la apreciación de que un contrato de derecho de superficie constituido sobre bienes inmuebles patrimoniales de un Ayuntamiento es un negocio jurídico excluido del ámbito objetivo de aplicación de la LCSP, requiere tener en cuenta todos los elementos concurrentes y, en especial, la finalidad perseguida con el contrato, de manera que si dicha finalidad o, en el caso, de ser varias, la más relevante, es la de satisfacer un interés público de la específica competencia del Ayuntamiento, se estará ante un contrato administrativo. En el caso, así se considera el contrato de constitución del derecho de superficie sobre bienes patrimoniales del Ayuntamiento de Parla para la construcción de viviendas sociales destinadas a colectivos vulnerables, dada la finalidad pública de competencia específica de la entidad municipal

Recuerda la Sala que no cabe constituir tal derecho sobre bienes demaniales (así, sentencia de esta Sala de 30 de octubre de 2025, casación 7927/2021)

NOTA. La evolución histórica del derecho de superficie arranca de la Lex Thoria Agraria(año 624 a. de C.) y la Lex Icilia de Aventino(año 298 de la fundación de Roma) siendo en el ámbito urbanístico donde ha alcanzado mayor desarrollo y fue Ley del Suelo de 2008 la que unificó el régimen jurídico del derecho de superficie común, constituido por los particulares sobre suelo privado, y del especial, utilizado por la Administración para intervenir en el mercado del suelo y regulado por las normas urbanísticas, ya que autoriza la constitución del derecho por el propietario del suelo, "sea público o privado"(artículo 40.2)

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA: recurso de inconstitucionalidad promovido por Islas Baleares.

Tal y como se os informó en su día, por providencia de 26 de septiembre de 2023, el TC acordó admitir a trámite el **recurso de inconstitucionalidad número 5516-2023**, promovido por el Consejo de Gobierno de las Illes Balears, contra los artículos 8 a) y c); 11.1 e); 15.1; 16.1 d); 18.2, 3 y 4; 19.1 y 3; 27.1 y 3; 28.1; 35; disposición adicional tercera; disposición transitoria primera, párrafo 2; disposición final primera, apartados uno, tres y seis; y disposición final quinta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

En [Sentencia de Pleno 190/2025, de 16 de diciembre](#), el Tribunal Constitucional señala que de acuerdo con la consolidada doctrina constitucional, la expulsión del ordenamiento jurídico de previsiones normativas determina la pérdida sobrevenida de objeto del presente recurso de inconstitucionalidad en lo que se refiere a las impugnaciones dirigidas contra los preceptos que se han declarado ya inconstitucionales y nulos en la STC 79/2024 (a la que también se remite ahora el TC en cuanto a las desestimaciones de las impugnaciones) y en la STC 26/2025.

Pervive, sin embargo, el objeto del recurso en lo relativo a los artículos que siguen cuya constitucionalidad se declara:

“Artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.

1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, y en el marco de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación

urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:

a) Con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística:

1. Podrán establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas.
 2. Podrán establecer la obtención de suelo con destino a vivienda social o dotacional, con cargo a las actuaciones de transformación urbanística que prevean los instrumentos correspondientes, cuando así lo establezca la legislación de ordenación territorial y urbanística y en las condiciones por ella fijadas.
- ...”

Se descarta que pueda inscribirse en la competencia estatal prevista en el art. 149.1.1 CE y afirma que **sí está amparado por el artículo 149.1.13**: *al permitir que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística puedan establecer como uso compatible de los suelos dotacionales el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas (apartado 1) y que puedan establecer la obtención de suelo con la finalidad de destinarlo a vivienda social o dotacional con cargo a las actuaciones de transformación urbanística, si así lo establece la legislación autonómica y en las condiciones en ella fijadas (apartado 2), se trata de una regulación que persigue un objetivo claro como es el de incrementar la oferta de vivienda social o dotacional a través del fomento de la construcción de viviendas públicas que se articula a través de directrices o criterios de ordenación del sector de la construcción de vivienda que, de activarse, tienen una directa y significativa repercusión y trascendencia en la actividad económica general. Estas directrices o criterios tienen una conexión directa y clara con un sector económico concreto como es el de la vivienda y la construcción*

“Artículo 35. Caracterización de la demanda de vivienda.

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de transparencia en la forma que se instrumente de acuerdo con las administraciones competentes, deberá detallar el número de personas y hogares inscritos en los registros de demandantes de vivienda habilitados para el acceso a los diferentes programas de acceso a la vivienda, diferenciando aquellas personas u hogares que actualmente residen en su ámbito territorial, de aquellos solicitantes que residen en otros ámbitos territoriales. Asimismo, se establecerán las principales características socioeconómicas de las personas y hogares demandantes de vivienda a partir de la información obrante en los referidos registros.
2. Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, especificando las actuaciones realizadas, en curso y previstas para dar respuesta a la demanda existente”.

Dentro del título IV –“ Medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda”-, en su capítulo II –“Información y transparencia en materia de vivienda y suelo”-), se incardina el artículo. S

Si bien, dice el TC, no puede entenderse que, la materia regulada en el art. 35 sea la de legislación civil a la que se refiere el art. 149.1.8 CE, ni tampoco es posible incardinarla en el ámbito propio de la competencia exclusiva del Estado recogida también en el art. 149.1.8 CE, sobre ordenación de los registros e instrumentos, eso no significa que el precepto carezca de cobertura competencial ex art. 149.1 CE, en tanto que, al perseguir la obtención y exposición de información sobre un determinado aspecto de las políticas públicas en materia de vivienda, **puede encontrar amparo en el art. 149.1.13 CE**, en la medida en que tales políticas públicas, y por tanto también la necesidad de disponer de la mejor información posible en relación a su formulación y efectos, son un factor clave en la política económica general. Así encuadrado, **el TC concluye que respeta la doctrina sobre el principio de colaboración entre las distintas administraciones públicas**: *lejos de establecer fórmula alguna de control o supervisión, el precepto impugnado regula un mecanismo de suministro de información que se incardina con naturalidad en el marco de la colaboración y la lealtad institucional, implícitos en el correcto funcionamiento del sistema autonómico, en tanto que la obligación de remisión de la información necesaria para el ejercicio de las competencias propias es un medio válido de cooperación entre administraciones públicas [art. 141.1 c) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público].*

DF 5ª

- ✓ El apartado 2, en cuanto añade el art. 439.6 LEC, letra b, que dice, “En los casos de los números 1, 2, 4 y 7 del apartado 1 del artículo 250, no se admitirán las demandas, que pretendan la recuperación

de la posesión de una finca, en que no se especifique: a) Si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante. b) Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedor de vivienda, en los términos que establece el artículo 3 k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del registro de la propiedad en la que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora”.

Constatada la existencia de una finalidad legítima, **la condición de acceso al proceso prevista en este apartado no puede ser calificada como una traba excesiva, en tanto que simplemente exige que el demandante indique si tiene la condición de gran tenedor o no y, en caso de no serlo, que aporte certificación del registro de la propiedad en la que conste la relación de propiedades a su nombre**; la exigencia de especificación en el escrito rector del procedimiento de la condición de gran tenedor de la parte actora responde a la finalidad de introducir, desde el momento mismo del inicio del proceso, una información que, sin duda, puede resultar de interés para la tramitación y resolución de los juicios verbales de recuperación posesoria, así como de sus incidentes. Recuerda el TC que la letra c fue declarada inconstitucional por la STC 26/2025

- ✓ El apartado 4, en cuanto modifica el art. 441.5 LEC. Prevé que, en los casos de los números 1, 2, 4 y 7 del apartado 1 del artículo 250, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada se comunicará inmediatamente y de oficio por el juzgado la existencia del procedimiento a las administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y, de existir esta, presentar al juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la administración competente para ello y propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar igualmente por la administración competente, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada. La controversia se centra en el mandato de comunicación que, en los procesos de desahucio que se tramitan por el cauce del juicio verbal, el órgano judicial ha de realizar a la administración autonómica competente en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. El TC desestima la impugnación porque **no vulnera el artículo 149.1.6 CE**.

BOLETÍN COLEGIO DE REGISTRADORES

1. INSTITUCIONAL:

• Consejo de la UE: prioridades e inicio de la Presidencia chipriota del Consejo de la UE

Bajo el lema “Una Unión autónoma - abierta al mundo”, Chipre asumió la presidencia del Consejo de la UE en el primer semestre de 2026, en un contexto geopolítico especialmente complejo. El gobierno chipriota propone “transformar la visión europea en acción”, reforzando la seguridad, estabilidad y prosperidad de toda la Unión.

Su programa de trabajo se estructura en cinco ejes:

- seguridad y defensa,
- competitividad,
- apertura global,
- valores inclusivos y
- un presupuesto sólido para el futuro.

Chipre aspira a actuar como puente con la Vecindad Sur y el Golfo gracias a su posición geográfica, reforzar los lazos con EE. UU. y el Reino Unido. Subraya la importancia de mantener el apoyo a Ucrania en defensa, reconstrucción y adhesión a la UE, y pretende impulsar el proceso de ampliación, avanzando en las candidaturas de los Balcanes Occidentales y Moldavia. Buscará reforzar la competitividad mediante una simplificación normativa efectiva y la reducción de cargas administrativas, con especial atención a las PYME.

Asimismo, pretende potenciar la economía azul y una política marítima integrada que garantice la seguridad de rutas comerciales y cables submarinos, así como la conectividad de regiones insulares y periféricas para la cohesión territorial. En el ámbito social, priorizará la vivienda asequible, el bienestar juvenil y la salud mental.

Chipre liderará las negociaciones del Marco Financiero Plurianual 2028-2034, con el objetivo de equilibrar defensa y cohesión social, y promoverá la autonomía estratégica

reforzando la industria europea de defensa y la preparación frente a amenazas híbridas y ciberataques.

En cuanto a transición verde y digital, apostará por un enfoque inclusivo, avanzando hacia la neutralidad climática en 2050, protegiendo los derechos fundamentales y desarrollando la Estrategia de Resiliencia Hídrica, además de impulsar la aplicación del Pacto sobre Migración y Asilo, la mejora de los retornos y la profundización del mercado único para fomentar la inversión privada.

[Más información](#)

- **Bulgaria se incorpora a la zona EURO**

El 1 de enero de 2026, Bulgaria adoptó el euro como moneda, marcando un hito importante para el país, para la historia del euro y para la UE en su conjunto. Esto sigue a un período de preparación intensiva y esfuerzo por parte de Bulgaria para cumplir con todos los requisitos necesarios.

El euro aportará beneficios prácticos a los ciudadanos y las empresas búlgaras. Facilitará los viajes y la vida en el extranjero, impulsará la transparencia y la competitividad de los mercados y facilitará el comercio. Los billetes y monedas en euros también se convertirán en un símbolo tangible para todos los búlgaros de la libertad, la conveniencia y las oportunidades que la UE ofrece a sus ciudadanos.

La Comisión europea ha apoyado plenamente a Bulgaria en el proceso de adhesión al euro. Con la adhesión de Bulgaria, 21 Estados miembros de la UE y más de 357 millones de ciudadanos de la UE compartirán la moneda común de la UE. El apoyo público al euro en la UE y la zona del euro sigue siendo muy fuerte, con una amplia mayoría de ciudadanos de la UE que creen que el euro es algo bueno para la UE en su conjunto y para su propio país, como muestra el último Eurobarómetro.

2. DIGITALIZACIÓN:

- **La UE apoya la conectividad digital con normas más sencillas y armonizadas en la Ley de Redes Digitales**

La Comisión Europea propuso la Ley de Redes Digitales (ADN) para modernizar, simplificar y armonizar las normas de la UE sobre redes de conectividad. Las normas actuales deben actualizarse para crear las condiciones para que los operadores inviertan en el despliegue de redes avanzadas de fibra y móviles. Las redes de alta capacidad permiten tecnologías innovadoras, como la inteligencia artificial y la nube. La amplia disponibilidad de conectividad avanzada para las personas y las empresas en toda la UE es la base de la competitividad de Europa.

La propuesta tiene por objeto crear un mercado único de la UE eficaz mediante la armonización de las normas y la facilitación de las empresas transfronterizas para incentivar a los operadores a ampliarse, crecer e innovar. Para ello, la propuesta de Ley de Redes Digitales tiene por objeto:

- facilitar a las empresas la prestación de servicios en toda la UE, teniendo que registrarse en un solo Estado miembro;
- incentivar la creación de servicios paneuropeos de comunicación por satélite mediante el establecimiento de un marco de autorización del espectro a escala de la UE, en lugar de a escala nacional;
- aumentar la coherencia normativa en la autorización nacional del espectro, otorgando a los operadores licencias de espectro más largas y haciendo que las licencias sean renovables por defecto para aumentar la previsibilidad;
- garantizar que se utiliza todo el espectro disponible haciendo más común el uso compartido del espectro entre operadores («usarlo o compartirlo»); e
- introducir un mecanismo de cooperación voluntaria entre los proveedores de conectividad y otros agentes, como los proveedores de aplicaciones de contenidos y de servicios en la nube.

El ADN introduce planes nacionales de transición obligatorios para garantizar la eliminación gradual de las redes de cobre y la transición a redes avanzadas entre 2030 y 2035. Los Estados miembros deben presentar sus planes nacionales en 2029. El proceso va acompañado de salvaguardias para proteger a todos los consumidores, como proporcionar información clara y oportuna sobre las desconexión y garantizar la continuidad del servicio.

Simplificación e inversión

La Ley de Redes Digitales moderniza el marco regulador, reduciendo la carga administrativa y las obligaciones de información, de modo que las empresas puedan centrar sus recursos en la inversión y la innovación. El ADN también permite una mayor flexibilidad para las relaciones entre empresas, manteniendo al mismo tiempo un alto nivel de protección del consumidor.

La propuesta introduce un plan de preparación a escala de la UE para hacer frente a los crecientes riesgos de crisis, incluidas las catástrofes naturales y las injerencias extranjeras en las redes. Además, el mecanismo común para seleccionar las comunicaciones por satélite paneuropeas incorporará criterios centrados en la seguridad y la resiliencia.

Próximos pasos

La propuesta se presentará al Parlamento Europeo y al Consejo para su aprobación.

Más información

3. CIBERSEGURIDAD:

- **La Comisión refuerza la resiliencia y las capacidades de la UE en materia de ciberseguridad**

La Comisión Europea ha presentado un nuevo paquete de ciberseguridad con el objetivo de reforzar la resiliencia de la Unión frente al aumento de ataques cibernéticos e híbridos dirigidos contra servicios esenciales, infraestructuras críticas e instituciones democráticas, a menudo perpetrados por organizaciones criminales sofisticadas y actores respaldados por Estados. El paquete se articula en torno a una revisión del Reglamento sobre la Ciberseguridad y a modificaciones específicas de la Directiva SRI 2, con un enfoque integral que combina prevención, certificación, simplificación normativa y fortalecimiento institucional.

Uno de los pilares centrales es el refuerzo de la seguridad de las cadenas de suministro de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC). El nuevo Reglamento establece un marco común, armonizado y basado en riesgos para identificar y mitigar vulnerabilidades en los 18 sectores críticos de la UE, prestando especial atención a los

proveedores de terceros países que plantean riesgos elevados. La seguridad de la cadena de suministro deja de entenderse únicamente como una cuestión técnica y pasa a incluir factores geopolíticos, dependencias estratégicas y posibles injerencias extranjeras. En este contexto, el Reglamento prevé medidas para eliminar los riesgos que suponen los proveedores de alto riesgo en las redes móviles europeas, apoyándose en el trabajo previo realizado en el marco del conjunto de instrumentos de seguridad 5G.

Otro eje fundamental es la modernización del Marco Europeo de Certificación de la Ciberseguridad (ECCF). La revisión busca que los productos, servicios y procesos que llegan al mercado europeo se sometan a pruebas de seguridad de forma más eficiente y predecible, mediante procedimientos más claros, plazos estándar de desarrollo de esquemas de certificación (12 meses por defecto) y una gobernanza más ágil y transparente. Los regímenes de certificación, gestionados por la ENISA, serán voluntarios y permitirán a las empresas demostrar el cumplimiento de la legislación de la UE, reduciendo cargas administrativas y costes. Además, el alcance de la certificación se amplía para incluir no solo productos y servicios TIC, sino también servicios de seguridad gestionados y, potencialmente, el nivel general de ciberseguridad de organizaciones, reforzando la confianza de consumidores, autoridades y socios comerciales.

El paquete también introduce medidas para facilitar el cumplimiento de la normativa europea de ciberseguridad. Las modificaciones propuestas a la Directiva SRI 2 persiguen aumentar la claridad jurídica, reducir solapamientos y simplificar los requisitos de gestión de riesgos y notificación de incidentes. Se estima que estas medidas beneficiarán a unas 28.700 empresas, incluidas miles de microempresas y pymes, e incorporan una nueva categoría de pequeñas empresas de mediana capitalización para disminuir los costes de cumplimiento.

Por último, el paquete consolida y amplía el papel de la ENISA como eje del ecosistema europeo de ciberseguridad. La Agencia podrá apoyar mejor a la UE y a los Estados miembros en la anticipación, preparación y respuesta frente a amenazas comunes, emitir alertas tempranas, cooperar con Europol y los equipos de respuesta a incidentes, y ayudar a las empresas a recuperarse de ataques, en particular de ransomware. Además, desarrollará un enfoque europeo de gestión de vulnerabilidades, gestionará la ventanilla única de

notificación de incidentes y desempeñará un papel clave en el desarrollo de capacidades, incluida la puesta en marcha de una Academia de Competencias en Ciberseguridad y esquemas de certificación de capacidades a escala de la UE.

En cuanto al calendario, el Reglamento revisado será directamente aplicable tras su adopción por el Parlamento Europeo y el Consejo, mientras que los Estados miembros dispondrán de un año para transponer a su ordenamiento nacional las modificaciones de la Directiva SRI 2.

[Más información](#)

[Propuesta de Reglamento](#)

4. COMERCIO:

- **Consejo Europeo extraordinario y estado del Acuerdo UE-Mercosur: principales implicaciones políticas y jurídicas**

El Consejo Europeo celebró el 22 de enero una reunión extraordinaria en Bruselas, convocada por su presidente, António Costa, con el objetivo de coordinar la respuesta de la Unión Europea a las recientes declaraciones y amenazas del presidente de Estados Unidos, Donald Trump, relativas a la soberanía de Groenlandia y a la posible imposición de aranceles adicionales a varios Estados europeos.

Al término del encuentro, los líderes europeos reafirmaron su pleno apoyo a Dinamarca y a Groenlandia, subrayando el respeto de la Unión a los principios del Derecho internacional, la integridad territorial y la soberanía nacional. El presidente del Consejo Europeo valoró positivamente la suspensión de los aranceles estadounidenses anunciada en paralelo y destacó la necesidad de avanzar en la aplicación del acuerdo bilateral de comercio e inversión UE-EE. UU. como vía para estabilizar las relaciones transatlánticas. Asimismo, reiteró que la Unión Europea defenderá sus intereses y los de sus Estados miembros frente a cualquier forma de coacción económica.

En el plano geopolítico, Costa confirmó la disposición de la UE a seguir cooperando con Estados Unidos en las negociaciones de paz relativas a Ucrania y en la aplicación del Plan

de Paz para Gaza, aunque señaló las dudas existentes entre los líderes europeos sobre la compatibilidad con la Carta de las Naciones Unidas de la denominada “Junta de Paz” impulsada por la Administración estadounidense. Paralelamente, se insistió en la necesidad de reforzar la autonomía estratégica europea, tanto en materia de defensa como de competitividad, cuestiones que serán abordadas en una reunión informal de líderes prevista para el 12 de febrero en Bélgica. Por mayoría cualificada, el texto fue suscrito oficialmente por los representantes europeos y los países del Mercosur. No obstante, el Parlamento Europeo adoptó el 22 de enero una resolución solicitando al Tribunal de Justicia de la Unión Europea un dictamen sobre la compatibilidad del acuerdo con los Tratados de la UE, lo que implica la suspensión temporal de su tramitación parlamentaria hasta que el TJUE se pronuncie. Este procedimiento podría retrasar la entrada en vigor del acuerdo hasta un año.

Ante este escenario, la Comisión Europea estudia la posibilidad de proponer la aplicación provisional de la parte comercial del acuerdo, opción que requeriría una decisión del Consejo adoptada por mayoría cualificada. Diversos actores económicos han manifestado su preocupación por el impacto de un retraso prolongado en la ratificación, subrayando la importancia del acuerdo para la seguridad jurídica, la previsibilidad normativa y el acceso de las empresas europeas a nuevos mercados.

[Más información](#)

5. JURISPRUDENCIA:

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Segunda) de 22 de enero de 2026, en el asunto C-453/24 [Hadenov]:**

Procedimiento prejudicial — Espacio de libertad, seguridad y justicia — Decisión Marco 2005/214/JAI — Reconocimiento mutuo de sanciones pecuniarias — Artículo 7, apartado 2, letra g) — Motivo para el no reconocimiento y la no ejecución — Información al interesado de su derecho a interponer un recurso y de los plazos para hacerlo — Artículo 7, apartado 3 — Obligación de consulta a la autoridad competente del Estado de emisión.

Fallo del Tribunal:

"1) Los artículos 6 y 7, apartados 2, letra g), y 3, de la Decisión Marco 2005/214/JAI del Consejo, de 24 de febrero de 2005, relativa a la aplicación del principio de reconocimiento mutuo de sanciones pecuniarias, en su versión modificada por la Decisión Marco 2009/299/JAI del Consejo, de 26 de febrero de 2009, deben interpretarse en el sentido de que, en el contexto de la obligación de consulta previa a la decisión de no reconocer ni ejecutar una resolución por la que se impone una sanción pecuniaria, la autoridad competente del Estado de ejecución está obligada, en caso de duda sobre si el interesado ha sido informado efectivamente del derecho a interponer recurso contra la resolución por la que se le impone esa sanción y de los plazos para hacerlo, a comprobar ante la autoridad competente del Estado de emisión si aún se puede interponer ese recurso.

2) Los artículos 6 y 7, apartados 2, letra g), y 3, de la Decisión Marco 2005/214, en su versión modificada por la Decisión Marco 2009/299, deben interpretarse en el sentido de que, cuando de la consulta a la autoridad competente del Estado de emisión resulte que el interesado no ha sido informado sobre el derecho a interponer recurso contra la resolución por la que se le impone una sanción pecuniaria ni sobre los plazos para hacerlo y ese recurso aún pueda interponerse, la propia autoridad competente del Estado de ejecución no podrá transmitir tal información al interesado ni suspender el procedimiento de reconocimiento y ejecución iniciado ante ella a la espera del resultado del recurso o de la expiración del plazo concedido para interponerlo. En cambio, esta autoridad estará obligada a poner fin a dicho procedimiento."

Texto de la sentencia

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Quinta) de 15 de enero 2026, en el asunto C-129/24 | Coillte Cuideachta Ghníomhaíochta Ainmnithe Acceso a la información medioambiental (solicitudes anónimas):**

Procedimiento prejudicial — Medio ambiente — Convenio de Aarhus — Directiva 2003/4/CE — Acceso del público a la información medioambiental — Conceptos de “solicitante” y de “solicitud” — Solicitantes anónimos o que utilizan seudónimos — Derecho de acceso a la información medioambiental — Modalidades prácticas —

Obligación de los solicitantes de comunicar su nombre real y una dirección física actual — Invalidez de la solicitud

Los Estados miembros pueden exigir la identificación previa para garantizar el buen funcionamiento de los procedimientos, aunque el Derecho de la Unión no imponga tal requisito. Coillte Cuideachta Ghníomhaíochta Ainmnithe («Coillte») es una empresa forestal comercial participada en parte por el Estado irlandés. Entre el 10 de marzo de 2022 y el 7 de junio de 2022, Coillte recibió 130 solicitudes de acceso a información medioambiental. 97 de esas solicitudes procedían de solicitantes anónimos o que utilizaban seudónimos inspirados generalmente en personajes de películas y se presentaban en un formato idéntico o casi idéntico, sin indicar una dirección física. El contenido de dichas solicitudes era muy similar, lo que llevó a la empresa a considerarlas parte de una campaña organizada con motivos cuestionables y a pedir a los «solicitantes» que confirmaran su identidad.

Al no recibir respuesta, Coillte rechazó dichas solicitudes por considerarlas inválidas. Un total de 81 decisiones de denegación fueron impugnadas ante el Comisionado de Información Medioambiental, quien, tras examinar los 58 primeros casos, concluyó que Coillte no podía rechazar esas solicitudes en virtud de la normativa nacional irlandesa. El tribunal irlandés que conocía del litigio sobre la decisión del Comisionado solicitó al Tribunal de Justicia que interpretara la Directiva sobre el acceso del público a la información medioambiental 1, en particular en lo que respecta al derecho a presentar solicitudes anónimas de acceso a la información. En su sentencia, el Tribunal de Justicia dictamina que, aunque la Directiva no exige la divulgación del nombre real o la dirección física actual de una persona que solicita información medioambiental, no impide que las autoridades nacionales soliciten esa información sobre la base de la legislación nacional.

Así pues, el Tribunal de Justicia confirma que los Estados miembros pueden, de conformidad con los principios de equivalencia y eficacia, exigir la identificación previa cuando tal requisito esté justificado para garantizar el buen funcionamiento del procedimiento. De ello se desprende que las normas nacionales como las controvertidas en el litigio principal, que exigen al solicitante indicar su nombre real y su dirección física

actual, son compatibles con la Directiva, siempre que dichas normas no sean menos favorables que las que rigen situaciones similares sujetas al Derecho interno (principio de equivalencia) y no dificulten excesivamente el acceso a la información medioambiental (principio de eficacia).

Texto de la sentencia

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Quinta) de 15 de enero de 2026, en el asunto C-641/23 [Dubers]:**

Procedimiento prejudicial — Espacio de libertad, seguridad y justicia — Cooperación judicial en materia penal — Decisión Marco 2002/584/JAI — Orden de detención europea emitida a efectos del ejercicio de acciones penales — Artículo 2, apartado 4 — Requisito de la doble tipificación — Artículo 4, punto 1 — Motivo de no ejecución facultativa de la orden de detención europea — Artículo 5, punto 3 — Entrega de la persona de que se trate supeditada a una garantía de devolución al Estado miembro de ejecución para cumplir en este la pena o la medida de seguridad privativas de libertad impuesta en el Estado miembro emisor — Objetivos — Reinserción social — Lucha contra la impunidad — Decisión Marco 2008/909/JAI — Reconocimiento mutuo de sentencias en materia penal a efectos de su ejecución en otro Estado miembro — Artículo 7, apartados 3 y 4 — Artículo 9, apartado 1, letra d) — Motivo para el no reconocimiento de la sentencia y la no ejecución de la condena basado en la ausencia de doble tipificación — Artículo 25 — Ejecución de condenas a raíz de una orden de detención europea.

Fallo del Tribunal:

"Los artículos 9, apartado 1, letra d), y 25 de la Decisión Marco 2008/909/JAI del Consejo, de 27 de noviembre de 2008, relativa a la aplicación del principio de reconocimiento mutuo de sentencias en materia penal por las que se imponen penas u otras medidas privativas de libertad a efectos de su ejecución en la Unión Europea, en su versión modificada por la Decisión Marco 2009/299/JAI del Consejo, de 26 de febrero de 2009, deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una normativa nacional que establece

la obligación o la facultad de que la autoridad competente de un Estado miembro invoque este artículo 9, apartado 1, letra d), para denegar el reconocimiento de la sentencia y la ejecución de la condena impuesta en otro Estado miembro debido a que se refieren a hechos que no son constitutivos de delito según el Derecho del primer Estado miembro, cuando, en primer lugar, la autoridad judicial de ejecución de dicho Estado miembro haya decidido previamente ejecutar la orden de detención europea que dio lugar a esa sentencia y a esa condena, por una parte, renunciando a acogerse al motivo de no ejecución facultativa previsto en el artículo 4, punto 1, de la Decisión Marco 2002/584/JAI del Consejo, de 13 de junio de 2002, relativa a la orden de detención europea y a los procedimientos de entrega entre Estados miembros, en su versión modificada por la Decisión Marco 2009/299, que se basa también en la ausencia de doble tipificación, respecto de un delito comprendido en el ámbito de aplicación del artículo 2, apartado 4, de la Decisión Marco 2002/584, en su versión modificada, así como por otra parte, supeditando la entrega de la persona de que se trate, con arreglo al artículo 5, punto 3, de la Decisión Marco 2002/584, en su versión modificada por la Decisión Marco 2009/299, a la condición de que esta persona, tras ser oída, sea devuelta al Estado miembro de ejecución para cumplir en este la pena o la medida de seguridad privativas de libertad que pudiera pronunciarse en su contra en el Estado miembro emisor, y en segundo lugar, no se haya producido ningún cambio de circunstancias con posterioridad a la entrega de la persona de que se trata, supeditada a una garantía de devolución, que pueda justificar que no se dé efecto a dicha garantía."

[Texto de la sentencia](#)

NOVEDADES LEGISLATIVAS: BOLETÍN COLEGIAL ENERO 2026.

ESTATAL

EL BOE del 24 de diciembre publicó el [Real Decreto-ley 16/2025, de 23 de diciembre, por el que se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, y se adoptan medidas urgentes en materia tributaria y de Seguridad Social](#), que entró en vigor al día siguiente de la referida publicación. Este Real Decreto-Ley ha sido derogado por [acuerdo del Congreso de los Diputados, publicado en el BOE de hoy](#).

Tal y como se os informó en su día, son destacables estos puntos:

- ✓ **El artículo 1 modifica el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.** Establece:
 - La suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2026
 - La suspensión hasta el 31 de diciembre de 2026 del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1LEC, y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal.
- ✓ **La DA 4ª regula la suspensión de la causa de disolución por pérdidas.** A los solos efectos de determinar la concurrencia de la causa de disolución prevista en el artículo 363.1.e) TRLS, no se tomarán en consideración las pérdidas de los ejercicios 2020 y 2021 hasta el cierre del ejercicio que se inicie en el año 2026. Si, excluidas las pérdidas de los años 2020 y 2021 en los términos señalados en el apartado anterior, en el resultado del ejercicio 2022, 2023, 2024, 2025 o 2026 se apreciaran pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, deberá convocarse por los administradores o podrá solicitarse por cualquier socio en el plazo de dos meses a contar desde el cierre del ejercicio conforme al artículo 365 de la citada Ley, la celebración de Junta para proceder a la disolución de la sociedad, a no ser que se aumente o reduzca el capital en la medida suficiente.

ISLAS BALEARES

EL BOIB del 8 de enero publicó el [Decreto-ley 8/2025, de 5 de diciembre, de medidas urgentes para acelerar proyectos estratégicos que contribuyan a la transformación económica de las Illes Balears](#).

En vigor desde el 9 de enero, este Decreto ley tiene por objeto, por un lado, establecer medidas urgentes para impulsar la transformación del modelo económico de las Islas Baleares creando un marco único para tramitar proyectos de interés estratégico promovidos por iniciativas privadas (PEIE, en adelante) y, por otro lado, establecer las medidas para agilizar las inversiones de promotores públicos, que permitirá favorecer la ejecución diligente de PEIE de carácter público (**artículo 1**).

Los PEIE se definen como las inversiones, privadas o públicas, que sean declaradas de especial interés estratégico por el Consejo de Gobierno de acuerdo con lo establecido en los títulos III, en cuanto a las privadas y IV, en cuanto a las públicas.

PEIE públicos

El **Título IV** establece el régimen jurídico aplicable a la construcción, la mejora, la reforma o la ampliación de infraestructuras o, en lo que nos interesa, de equipamientos públicos de la Administración de la Comunidad Autónoma, de los consejos insulares y del sector público autonómico o insular, y, si procede, también de los municipios y de la Administración General del Estado.

Tienen la consideración de equipamientos las instalaciones y los edificios destinados a actividades de servicio público. El régimen jurídico de las obras de construcción, ampliación, mejora o reforma de equipamientos (artículos 25 y ss), se caracterizan por las notas que siguen:

- ✓ Están sujetos a licencia o comunicación previa de acuerdo con lo establecido por la normativa urbanística, con las excepciones previstas expresamente por la legislación sectorial o por otras normas con rango de ley, sin perjuicio de las previstas expresamente en este Decreto ley.
- ✓ Se prevé un régimen especial en caso de equipamientos que hayan sido calificados como PEIE.
 - **Se pueden situar en suelo urbano, urbanizable o rústico común.** No obstante lo anterior, también pueden situarse en suelo rústico protegido cuando no se trate de espacios de la Red Natura 2000 u otros previstos en la normativa básica estatal o europea y siempre que se encuentren en alguno de los casos del artículo 27.
 - **Comporta que los terrenos donde se acuerde la ubicación del equipamiento o la infraestructura se califiquen automáticamente** como sistema general con el uso correspondiente, lo que, en el caso del suelo rústico, hace innecesario obtener la declaración de interés general.
 - **Los proyectos promovidos por la administración autonómica o insular no necesita la obtención de ningún tipo de licencia o autorización** municipal o insular ni la presentación de una comunicación previa de naturaleza urbanística, si bien está sujeta a los mismos requisitos que serían exigibles para la obtención de la licencia urbanística o la comunicación previa, según corresponda, si el ayuntamiento tuviera que concederla. No obstante, el proyecto de edificación, firmado por el técnico competente, debe responder a las necesidades funcionales y edificatorias, y las determinaciones urbanísticas del equipamiento o la infraestructura deben ser las requeridas para llevar a cabo la actuación y, por tanto, no deben depender del desarrollo territorial o urbanístico previo ni de los instrumentos de gestión correspondientes y son efectivas inmediatamente desde la aprobación o la autorización del proyecto.
 - **El artículo 30 regula el supuesto de revocación de la calificación como PEIE** que lleva consigo la reversión de los efectos de esta declaración y de la eventual aprobación del proyecto
 - **En cuanto a la finalización de las obras y ocupación o primera utilización,** el órgano competente para aprobar los proyectos lo es también para certificar la ejecución correcta de las obras y para autorizar su ocupación o primera utilización.
 - En caso de obras de mejora o ampliación de infraestructuras o equipamientos públicos existentes afectados por la normativa de patrimonio histórico, el artículo 33 regula su régimen de autorización.

Mutación demanial de bienes de las entidades locales

Se modifica, por la **DF 6ª**, el artículo 130. 2 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears. La mutación demanial pasa de no alterar la titularidad de los bienes ni su carácter demanial ([primitivo artículo 130.2](#)) a poder realizarse con o sin transferencia de la titularidad sobre estos bienes. Se prevé además que, si la mutación demanial comporta la alteración de la titularidad, se entenderá completa y consumada la afectación si, durante treinta años o el plazo inferior fijado en los acuerdos de mutación, los bienes o derechos objeto de mutación han servido a las afectaciones acordadas y, en consecuencia, estos pasarán a integrarse de manera irrevocable en el patrimonio de la administración adquirente.

Simplificación administrativa

La DA 3ª ordena al Gobierno y Consejos insulares a iniciar, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta norma, las modificaciones normativas necesarias para sustituir el régimen de licencias por el de declaraciones responsables o comunicaciones previas en aquello que sea posible de acuerdo con la normativa básica estatal y la normativa europea. Los consejos insulares y los ayuntamientos de las Islas Baleares también deben promover o llevar a cabo las modificaciones normativas que procedan para sustituir el régimen de licencias por el de declaraciones responsables o comunicaciones previas en aquello que sea posible.

CANARIAS

Se convalida por resolución de 14 enero 2026, el DECRETO ley 6/2025, de 15 de diciembre, de medidas urgentes para la modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y de la Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias.

Manteniéndose fruto de la convalidación su entrada en vigor el 16 de diciembre de 2025, os recuerdo que comprende dos puntos:

- ✓ La modificación de la Ley del Suelo y Espacios Naturales en base al interés general que representa la función pública de ordenación si, alcanzado el plazo máximo de vigencia de la memoria ambiental y estando a punto de aprobación el correspondiente instrumento de planeamiento, se ha de iniciar de nuevo el proceso de planificación desde cero.
- ✓ La modificación de la regulación de la disolución de pleno derecho de las cooperativas por falta de adaptación de sus estatutos a la Ley 4/2022. La DT 2ª de esta ley señalaba que *“En el plazo de tres años, a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, las sociedades cooperativas constituidas con anterioridad a la vigencia de la misma deberán adaptar a ella las disposiciones de las escrituras o de los estatutos sociales”*.

El DL modifica este apartado primero de modo que este plazo expira el 10 de enero de 2027; transcurrido este plazo se disuelve de pleno derecho, entrando en fase de liquidación, la cooperativa constituida antes del 10 de enero de 2023 si no ha presentado sus estatutos adaptados al Registro de Cooperativas,

El punto 3 de la DT 2ª sigue diciendo que *“Una vez superado el plazo establecido en el apartado 1, si las cooperativas no cumplen su obligación de presentar los estatutos adaptados en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias, quedarán disueltas de pleno derecho y entrarán en período de liquidación, sin perjuicio de la posibilidad de reactivación prevista en el artículo 95, que requerirá, en todo caso, la adaptación de los estatutos a la presente ley”*. Por tanto, el fundamento de la regulación de este nuevo plazo radica en evitar la situación de irregularidad en la que operarían en el tráfico jurídico las cooperativas entre el momento de la disolución y la inscripción de la reactivación.

.....

DECRETO ley 1/2026, de 26 de enero, de modificación de la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias, del Decreto ley 5/2024, de 24 de junio, de modificación de la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, y de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que entra en vigor hoy.

El artículo 3 acomete la modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias del que resulta:

- ✓ **Régimen jurídico del suelo: usos y obras provisionales.**

Se modifica el artículo 32.1 y 4. Así,

En el marco de la legislación básica de suelo, podrán autorizarse los usos y obras de carácter provisional no previstos en el planeamiento, en cualquier clase de suelo, cuando se cumpla, entre otros, el requisito de que

se trate de un uso o de una obra provisional, debiendo deducirse tal condición bien de las propias características de la construcción o bien de la facilidad, en coste y en tiempo, del desmantelamiento de la obra, como novedad del traslado de la actividad. Desaparece que el uso u obra provisional pueda deducirse de condiciones objetivas.

La eficacia de la licencia vendrá condicionada con carácter suspensivo a:

- a) La constitución de garantía suficiente, a juicio de la Administración, para cubrir los costes de demolición y erradicación de la actuación a la finalización de la vigencia de la licencia, en caso de no realizarse por la persona obligada.
- b) La inscripción en el Registro de la Propiedad, cuando la finca estuviere inscrita, de las condiciones especiales inherentes a la libre revocabilidad y carencia de derecho de indemnización. Se exceptúa este deber cuando la obra o uso autorizados no tengan una duración superior a tres meses sin que sea posible su prórroga. Desaparece la excepción relativa a que el presupuesto de ejecución sea inferior a la cantidad que se determine reglamentariamente o, en su defecto, por ordenanza municipal.

✓ **Ocupación de la superficie de la cubierta de edificaciones con placas solares fotovoltaicas**

Se modifica la disposición adicional vigesimoquinta. Pasa a distinguir entre edificaciones (de nueva planta o aquellas que sean objeto de reforma integral, rehabilitación o remodelación) de uso distinto del residencial, de uso residencial colectivo o unifamiliares. Respecto de estos dos últimos supuestos, dicha ocupación se preverá e implantará incluso en contra de las determinaciones territoriales o urbanísticas, y no está referida a las terrazas de la edificación; y, de forma excepcional, en el proyecto se podrá justificar la imposibilidad técnica o ineficiencia energética de tal ocupación.

La DT única prevé que esta modificación se aplicará a partir de la entrada en vigor del Decreto ley 5/2024, de 24 de junio