

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. 151 (3ª Época) • JULIO DE 2026

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

SUMARIO

I. NOTICIAS DE INTERÉS

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

LA CONCILIACIÓN REGISTRAL TRAS LA LEY ORGÁNICA 1/2025, DE 2 DE ENERO, DE MEDIDAS EN MATERIA DE EFICIENCIA DEL SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA por Juan María Díaz Fraile, Registrador de la Propiedad

III. CASOS PRÁCTICOS

IV. NORMAS

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

B.O.E

Cortes Generales

Jefatura del Estado

Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes

Ministerio de Trabajo y Economía Social

Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

Ministerio de Hacienda

Comisión Nacional del Mercado de Valores

Banco de España

Tribunal Constitucional

Tribunal Supremo

Otros Entes

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

Publicadas en el B.O.E

Propiedad

Mercantil

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

Mercantil. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*

Publicadas en el D.O.G.C

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

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

Tribunal Supremo

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

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

Crónicas de Jurisprudencia. *(Por Francisco Marín Castán)*

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

Noticias de la Unión Europea. *(Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores)*

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

IX. ENLACES DE INTERÉS

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

Acuerdo de 8 de julio de 2026, del Tribunal calificador de las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, por el que se señala la fecha en que han de dar comienzo los ejercicios de las mismas, convocadas por Resolución de 4 de febrero de 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/17/pdfs/BOE-A-2026-15605.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

Gestión ambiental

Corrección de errores de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/28/pdfs/BOE-A-2026-16355.pdf>

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Vivienda

Ley Foral 11/2026, de 2 de julio, reguladora del arrendamiento de habitaciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/28/pdfs/BOE-A-2026-16356.pdf>

Carreteras

Ley Foral 12/2026, de 2 de julio, de modificación de la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/28/pdfs/BOE-A-2026-16357.pdf>

Vivienda

Ley Foral 14/2026, de 2 de julio, de modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/28/pdfs/BOE-A-2026-16359.pdf>

COMUNIDAD DE MADRID

Medidas urgentes

Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la Oferta de Vivienda con Protección Pública.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/28/pdfs/BOE-A-2026-16360.pdf>

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

LA CONCILIACIÓN REGISTRAL TRAS LA LEY ORGÁNICA 1/2025, DE 2 DE ENERO, DE MEDIDAS EN MATERIA DE EFICIENCIA DEL SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA.

por JUAN MARÍA DÍAZ FRAILE

Registrador de la Propiedad y Mercantil

Ex Magistrado de la Sala Primera del Tribunal Supremo

Catedrático acreditado de Derecho civil



DÍAZ FRAILE, J. M^a.- La conciliación registral tras la L.O 1/2025.pdf

III. CASOS PRÁCTICOS

IV. NORMAS

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

NOVEDADES LEGISLATIVAS – JULIO 2026

CATALUÑA

Ley 11/2026, de 9 julio de medidas

El DOGC de 13 de julio, publica la Ley 11/2026, de 9 de julio, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público, que entrará en vigor mañana día 14 (DF 8ª punto 3).

Puntos de interés:

–Gran tenedor

- Afección de bienes: inscripción
- Otras modificaciones

EXTREMADURA

Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas

En el DOE del 6 de julio, se publica el DECRETO 137/2026, de 30 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura que entrará en vigor a los treinta días de su publicación (DF2ª).

Puntos de interés:

- Remisión normativa (DF 1ª y artículo 75)
- Transformación en sociedad cooperativa (artículo 66)
- Colaboración registral en materia de denominaciones sociales (DF 2ª)
- Depósito de cuentas (DT 4)

MURCIA

Decreto ley 3/2026 de vivienda asequible y medidas urgentes urbanísticas

El BORM del 7 de julio, publica el Decreto Ley n.º 3/2026, de 3 de julio, de “Vivienda Asequible de la Región de Murcia” y de medidas urgentes en materia urbanística, que entrará en vigor mañana (DF 6ª).

Puntos de interés:

- Viviendas asequibles
- Modificación de la Ley 13/2015 de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia
- Modificaciones del Decreto n.º 99/2021, de 13 de mayo por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia, en materia de los requisitos de los destinatarios de las mismas (artículos 3 b y 6.2 b).

NAVARRA

Ley 11/2026, 13 julio de arrendamiento de habitaciones y modificación de Ley de Vivienda

El BON de 13 de julio, publica dos normas de interés:

- LEY FORAL 11/2026, de 2 de julio, reguladora del arrendamiento de habitaciones

Entrará en vigor el 14 julio pero las previsiones relativas al Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra producirán efectos a partir del día 1 de enero de 2027.

- LEY FORAL 14/2026, de 2 de julio, de modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Entra en vigor mañana (DF única) y deroga especialmente disposición transitoria primera de la Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra.

PAÍS VASCO

Norma foral 2/2026 del catastro inmobiliario foral del territorio histórico de Guipuzkoa

EL BOPV de 9 de julio, publica la NORMA FORAL 2/2026, de 11 de junio, del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Gipuzkoa, que deroga expresamente la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en aquellos artículos que regulan el Catastro Inmobiliario Foral (DD única). Entrará en vigor a los 20 días desde su publicación (DF 2ª).

Puntos de interés:

- Finalidad
- Novedades destacables
- Relación Catastro-Registro de la Propiedad

CCAA VALENCIANA

Ley 3/2026, 29 JULIO, de medidas urgentes

Se publica el 2 de julio en el DOGV, LEY 3/2026, de 29 de junio, de la Generalitat, de medidas urgentes frente a la hiperregulación, la agilización de procedimientos y la garantía de la unidad de mercado, que entrará en vigor mañana (DF 4).

Medidas de mayor interés:

- Título I. Medidas frente a la hiperregulación, para la agilización, la unidad de mercado y las empresas emergentes: participación de la Comunitat Valenciana en la acreditación de empresa emergente
- Título IV. Medidas en materia de economía y hacienda: sucesión abintestato de la Generalitat Valenciana
- Título VII. Medidas en materia de medio ambiente, urbanismo y agricultura: modificación de la LOTUP
- Título IX. Medidas en materia de turismo: VUT



Novedades legislativas - julio 2026.pdf

B.O.E

Cortes Generales

Medidas urgentes

Resolución de 14 de julio de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de

convalidación del Real Decreto-ley 17/2026, de 23 de junio, de medidas extraordinarias para el fortalecimiento y consolidación del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15455.pdf>

Congreso. Reglamento

Reforma del Reglamento del Congreso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/28/pdfs/BOE-A-2026-16353.pdf>

Jefatura del Estado

JEFATURA DEL ESTADO

Seguridad Social

Ley 2/2026, de 29 de julio, de modificación del Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social en relación con las mutualidades alternativas reguladas en sus disposiciones adicionales 18.^a y 19.^a.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/31/pdfs/BOE-A-2026-16653.pdf>

Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes

Situaciones

Resolución de 25 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Madrid don José María Rivas Díaz.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/06/pdfs/BOE-A-2026-14566.pdf>

Resolución de 26 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de El Masnou don Francesc Torrent Cufí.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/06/pdfs/BOE-A-2026-14567.pdf>

Resolución de 9 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Sabadell don José Antonio Simón Hernández.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/22/pdfs/BOE-A-2026-15948.pdf>

Ministerio de Trabajo y Economía Social

Procedimientos administrativos. Gestión informatizada

Resolución de 2 de junio de 2026, de la Dirección General del Servicio Público de Empleo Estatal, por la que se habilitan trámites y actuaciones a través del canal telefónico y telemático mediante determinados sistemas de identificación y expresión de voluntad y se regulan aspectos relativos a la presentación y firma de solicitudes mediante formularios electrónicos a través de ambos canales en el ámbito de las prestaciones por desempleo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/15/pdfs/BOE-A-2026-15378.pdf>

Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

Seguridad Social

Resolución de 3 de julio de 2026, de la Dirección General de Ordenación de la Seguridad Social, por la que se establecen los términos para la aplicación a las mutuas colaboradoras con la Seguridad Social de los coeficientes para la gestión de la prestación económica de incapacidad temporal derivada de contingencias comunes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15563.pdf>

Ministerio de Hacienda

Organización

Resolución de 23 de junio de 2026, de la Presidencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica la de 24 de marzo de 1992, sobre organización y atribución de funciones a la inspección de los tributos en el ámbito de la competencia del Departamento de Inspección Financiera y Tributaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/03/pdfs/BOE-A-2026-14431.pdf>

Impuestos. Procedimientos tributarios

Corrección de errores de la Orden HAC/623/2026, de 12 de junio, por la que se modifican la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre, por la que se aprueban los modelos de autoliquidación 210, 211 y 213 del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, que deben utilizarse para declarar las rentas obtenidas sin mediación de establecimiento permanente, la retención practicada en la adquisición de bienes inmuebles a no residentes sin establecimiento permanente y el gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes, y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación y otras normas referentes a la tributación de no residentes; la Orden EHA/3290/2008, de 6 de noviembre, por la que se aprueban el modelo 216 «Impuesto sobre la Renta de No Residentes. Rentas obtenidas sin mediación de establecimiento permanente. Retenciones e ingresos a cuenta. Declaración-documento de ingreso» y el modelo 296 «Impuesto sobre la Renta

de No Residentes. No residentes sin establecimiento permanente. Declaración anual de retenciones e ingresos a cuenta»; y la Orden EHA/1658/2009, de 12 de junio, por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la domiciliación del pago de determinadas deudas cuya gestión tiene atribuida la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/04/pdfs/BOE-A-2026-14499.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 21 de julio 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/27/pdfs/BOE-A-2026-16323.pdf>

Resolución de 21 de julio de 2026, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/27/pdfs/BOE-A-2026-16324.pdf>

Comisión Nacional del Mercado de Valores

Reglamento de Régimen Interior

Resolución de 25 de junio de 2026, del Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se modifica el Reglamento de Régimen Interior.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/03/pdfs/BOE-A-2026-14432.pdf>

Banco de España

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 1 de julio de 2026, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial que se ha de aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/07/pdfs/BOE-A-2026-14750.pdf>

Tribunal Constitucional

Sentencias

Pleno. Sentencia 43/2026, de 9 de junio de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 6547-2024. Interpuesto por el Gobierno de Aragón respecto de la Ley Orgánica 1/2024, de 10 de junio, de amnistía para la normalización institucional, política y social en Cataluña. Principios de igualdad, seguridad jurídica e interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos; monopolio jurisdiccional y separación de poderes; derecho a la tutela judicial efectiva: pérdida parcial de objeto del proceso (SSTC 137/2025 y 165/2025); constitucionalidad de la medida. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/07/pdfs/BOE-A-2026-14759.pdf>

Pleno. Sentencia 44/2026, de 10 de junio de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 2525-2026. Interpuesto por el presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley 4/2025, de 1 de julio, del paisaje de La Rioja. Competencias sobre medio ambiente, infraestructuras, obras y recursos de titularidad estatal: nulidad parcial del precepto legal autonómico que declara la aplicabilidad de los estudios de paisaje a los planes y programas aprobados por el Consejo de ministros; interpretación conforme de los preceptos que, afectando a actuaciones estatales, establecen los criterios de ordenación del paisaje; los instrumentos de integración paisajística; el procedimiento de resolución de expedientes de autorización de usos, actividades y proyectos con impacto paisajístico; el cuadro de infracciones y el régimen transitorio de usos y actividades en suelo no urbano.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/07/pdfs/BOE-A-2026-14760.pdf>

Sala Primera. Sentencia 45/2026, de 22 de junio de 2026. Recurso de amparo 6797-2025. Promovido por don Víctor Jaile Puig y doña María Carmen Flores Auge respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Eivissa en procedimiento monitorio. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: falta de diligencia del órgano judicial en su obligación de agotar los medios de averiguación de un domicilio efectivo donde emplazar personalmente a la demandada, no reparada al inadmitir el incidente de nulidad de actuaciones (STC 157/2025).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16241.pdf>

Sala Primera. Sentencia 46/2026, de 22 de junio de 2026. Recurso de amparo 6815-2025. Promovido por doña Natalia Rey Díez en relación con las resoluciones administrativas y judiciales que desestimaron su petición de revisión y ampliación de la prestación por nacimiento y cuidado de hijo menor, como madre biológica de familia monoparental. Vulneración del derecho a la igualdad ante la ley sin discriminación por razón de nacimiento: resoluciones judiciales y administrativas que aplican una regulación legal declarada inconstitucional en la STC 140/2024, en tanto que omite la posibilidad de que las madres biológicas de familias monoparentales, trabajadoras por cuenta ajena, puedan ampliar su permiso por nacimiento disfrutando del permiso que correspondería al otro progenitor, caso de existir.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16242.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 47/2026, de 22 de junio de 2026. Recurso de amparo 8456-2025. Promovido por don Antonio Salazar Bermúdez y doña María José Martínez Barea respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Zamora en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (motivación): ausencia de control judicial de las cláusulas abusivas que ignora la primacía del Derecho de la Unión Europea, en los términos de la STC 31/2019 (STC 23/2026).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16243.pdf>

Pleno. Sentencia 48/2026, de 23 de junio de 2026. Recurso de amparo 4651-2022. Promovido por doña Hana Jalloul Muro y otros integrantes del Grupo Parlamentario Socialista en la Asamblea de Madrid respecto del acuerdo de la mesa de la Cámara que elevó al Pleno, para su tramitación por el procedimiento de lectura única, una proposición de reforma de la Ley de la Asamblea de Madrid 8/2015, de 28 de diciembre, de Radio Televisión Madrid. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas: STC 22/2026 [propuesta fundada en una inadecuada interpretación de la legalidad parlamentaria que privó a los diputados de su derecho de enmienda (SSTC 27/2000 y 139/2017)]. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16244.pdf>

Pleno. Sentencia 49/2026, de 23 de junio de 2026. Recurso de amparo 1460-2024. Promovido por Tempus Holdings 76, S.A.R.L., respecto de la sentencia de la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Madrid estimatoria de la acción de anulación de laudo arbitral. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (resolución fundada en Derecho), en conexión con el principio de autonomía de la voluntad: sentencia que ignora los límites propios de la acción de anulación del laudo y sustituye indebidamente el criterio arbitral en la valoración del material probatorio (STC 146/2024); declaración de firmeza de sendos extremos del laudo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16245.pdf>

Pleno. Sentencia 50/2026, de 23 de junio de 2026. Cuestión de inconstitucionalidad 3364-2024. Planteada por un juzgado de lo contencioso-administrativo de Cáceres en relación con el artículo 3 del Decreto-ley 2/2018, de 11 de diciembre, de medidas urgentes para el restablecimiento de los derechos del personal al servicio de la administración de la Junta de Extremadura en las situaciones de incapacidad temporal, y por el que se extienden las mejoras voluntarias de la acción protectora de la Seguridad Social a las situaciones de maternidad, paternidad, riesgo durante el embarazo y riesgo durante la lactancia. Prohibición de discriminación por razón de sexo y de nacimiento: inadmisión de la cuestión de inconstitucionalidad por inadecuada formulación del juicio de aplicabilidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16246.pdf>

Tribunal Supremo

Sentencias

Sentencia de 1 de junio de 2026, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que estima en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, representada y defendida por el Letrado de sus servicios jurídicos, contra el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/18/pdfs/BOE-A-2026-15677.pdf>

Otros Entes

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Medidas urgentes

Decreto-ley 6/2026, de 5 de mayo, de medidas urgentes en el ámbito urbanístico y de la contratación en relación con los municipios rurales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/07/pdfs/BOE-A-2026-14658.pdf>

Ley 5/2026, de 20 de mayo, de medidas urgentes de apoyo al sector agrario y forestal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/18/pdfs/BOE-A-2026-15679.pdf>

Sector social

Ley 6/2026, de 28 de mayo, del tercer sector social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/18/pdfs/BOE-A-2026-15680.pdf>

Ferrocarriles

Ley 7/2026, de 4 de junio, de modificación de la Ley 4/2006, ferroviaria, con relación al régimen sancionador de las conductas que deslucen o deterioran las infraestructuras ferroviarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/18/pdfs/BOE-A-2026-15681.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

Transporte marítimo

Ley 8/2026, de 23 de junio, de Ordenación del Transporte Marítimo de Cantabria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/07/pdfs/BOE-A-2026-14659.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

Normalización lingüística. Empleo público

Ley 5/2026, de 25 de junio, de Medidas para la Normalización Lingüística, por la que se modifica la Ley 11/2022, de 1 de diciembre, de Empleo Público Vasco.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/14/pdfs/BOE-A-2026-15303.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

Medidas urgentes

Ley 4/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para acelerar proyectos estratégicos que contribuyan a la transformación económica de las Illes Balears y de otras medidas de simplificación y racionalización administrativas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/17/pdfs/BOE-A-2026-15579.pdf>

COMUNITAT VALENCIANA

Medidas urgentes

Ley 3/2026, de 29 de junio, de la Generalitat, de medidas urgentes frente a la hiperregulación, la agilización de procedimientos y la garantía de la unidad de mercado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/18/pdfs/BOE-A-2026-15683.pdf>

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Circulación. Medidas especiales

Resolución 2499E/2026, de 1 de julio, de la Dirección del Servicio de Tráfico, del Departamento de Interior, Función Pública y Justicia, por la que se establecen medidas especiales de regulación de tráfico complementarias en la Comunidad Foral de Navarra con motivo del eclipse total solar que tendrá lugar el 12 de agosto de 2026.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/23/pdfs/BOE-A-2026-16018.pdf>

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

Publicadas en el B.O.E

Propiedad

Resolución de 16 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 20, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un acuerdo de una subcomunidad de propietarios, no constituida formalmente, por el que se acuerdan sus estatutos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14286.pdf>

Resolución de 16 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Totana, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia y adición de otras.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14287.pdf>

Resolución de 17 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Estepona n.º 2 a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por concurrir la oposición de colindantes, entre ellos la Administración, en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14288.pdf>

Resolución de 17 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Murcia n.º 7, por la que se deniega el asiento de presentación de unas cartas de pago y fotocopia de escritura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14289.pdf>

Resolución de 17 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Estepona n.º 2, por la que se suspende la inscripción de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, por existir anotada, con posterioridad a la inscripción de la hipoteca que motiva la ejecución, una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por la Dependencia Regional de Recaudación de Málaga de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14290.pdf>

Resolución de 17 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vera, por la que se deniega el asiento de presentación de unas cartas de pago y fotocopia de escritura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14291.pdf>

Resolución de 17 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Cristóbal de La Laguna n.º 1 y 3-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se deniega el asiento de presentación de una solicitud de depósito de arrendamiento de corta duración.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14292.pdf>

Resolución de 17 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por el registrador de la propiedad de Granadilla de Abona, por la que se deniega el asiento de presentación de un modelo informativo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14293.pdf>

Resolución de 17 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad de Algete, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de superficie, solicitada por la vía del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, por proceder la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14294.pdf>

Resolución de 18 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Algeciras n.º 2, por la que se suspende la cancelación de una condición resolutoria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14295.pdf>

Resolución de 18 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14296.pdf>

Resolución de 18 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Telde a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14297.pdf>

Resolución de 18 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 13, por la que se suspende una escritura de cambio de uso de local a vivienda de uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14298.pdf>

Resolución de 18 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Soria n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14299.pdf>

Resolución de 18 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Algeciras n.º 2, por la que suspende la cancelación de una condición resolutoria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14300.pdf>

Resolución de 18 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14301.pdf>

Resolución de 18 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se deniega el asiento de presentación de una solicitud telemática.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14302.pdf>

Resolución de 19 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 45 a inscribir una escritura de constitución de hipoteca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14303.pdf>

Resolución de 19 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 8 a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14304.pdf>

Resolución de 19 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 1 a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14305.pdf>

Resolución de 19 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa emitida por el registrador de la propiedad interino de El Campello respecto de una escritura de opción de compra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14306.pdf>

Resolución de 19 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Adeje, por la que se suspende la práctica de la anotación preventiva interesada sobre unas fincas registrales al entender que la acción ejercitada no va dirigida a provocar una mutación jurídico inmobiliaria, ni a rectificar los asientos, ya que su objeto es la exhibición de un documento público y a la vista de él, en su caso, ejercitar una posible acción de retracto sobre ciertas fincas registrales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14307.pdf>

Resolución de 23 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto

contra la negativa de la registradora de la propiedad de Callosa d'en Sarrià a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librado en un procedimiento de ejecución ordinaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14308.pdf>

Resolución de 23 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Barcelona n.º 14 a practicar la inscripción de una cesión de crédito hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14309.pdf>

Resolución de 23 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad del Gergal, por la que se suspende la inmatriculación de la finca por la presentación de alegaciones por un titular colindante en la tramitación del expediente previo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14310.pdf>

Resolución de 23 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de El Ejido n.º 2, por la que se suspende la reinscripción a favor del vendedor como consecuencia de resolución.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14311.pdf>

Resolución de 23 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de propiedad de Berga, por la que se suspende la inscripción parcial de una escritura de préstamo hipotecario por razón de existir una comisión de apertura elevada y no transparente, y la retención de cantidades del capital concedido desproporcionada y usuraria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14312.pdf>

Resolución de 23 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, por la que se suspende la inmatriculación una cuota indivisa de finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14314.pdf>

Resolución de 24 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por la registradora de la propiedad de San Javier n.º 1 denegando la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14315.pdf>

Resolución de 24 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcázar de San Juan n.º 2, por la que se suspende el cambio de número de policía e incorporación de referencia catastral de una finca en virtud de certificación del acta de adjudicación de bienes mediante subasta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14316.pdf>

Resolución de 24 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Valladolid n.º 5, por la que se suspende la rectificación de una nota marginal solicitada mediante instancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14317.pdf>

Resolución de 24 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palafrugell, por la que se suspende la inscripción de ciertos pactos en una escritura de préstamo hipotecario de carácter empresarial, sobre vivienda unifamiliar propiedad de la sociedad prestataria, concurriendo, como avalistas a título personal, una sociedad y varias personas físicas vinculadas con la sociedad prestataria y sociedad avalista.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14318.pdf>

Resolución de 7 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad accidental de Barcelona n.º 5 a la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración solicitado para un departamento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14833.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la decisión del registrador de la propiedad de Avilés n.º 2, de inscribir una escritura de préstamo hipotecario con pacto de igualdad de rango.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14834.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Lleida n.º 2 a anular una inscripción ya practicada de la representación gráfica georreferenciada de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14835.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 16 a inscribir un decreto de adjudicación y un

mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14836.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cogolludo a practicar la prórroga de una anotación preventiva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14837.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Granada n.º 5, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir dicha georreferenciación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14838.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la inscripción de la georreferenciación de una finca por el registrador de la propiedad de Murcia n.º 8, tras haber desestimado las alegaciones de oposición formuladas durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14839.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Linares a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados en procedimiento de ejecución directa sobre bienes inmuebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14840.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Granada n.º 5, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por haber concurrido la oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14841.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 5, por la que se suspende la inscripción de ciertos pactos en una escritura de préstamo hipotecario de carácter empresarial para la construcción de viviendas de protección oficial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14842.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 5, por la que se suspende la inscripción de ciertos pactos en una escritura de préstamo hipotecario de carácter empresarial para la construcción de viviendas de alquiler social asequible.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14843.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 5, por la que se suspende la inscripción de ciertos pactos en una escritura de préstamo hipotecario de carácter empresarial para la construcción de viviendas de alquiler social o asequible.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14844.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Murcia n.º 8, por la que se deniega la tramitación de un expediente para subsanar la doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria por dudas en la existencia de esa doble inmatriculación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14845.pdf>

Resolución de 30 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa realizada por el registrador de la propiedad de Morón de la Frontera a inscribir un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación dictados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido sobre varias fincas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14846.pdf>

Resolución de 30 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cambio de uso de local a vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14847.pdf>

Resolución de 30 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Córdoba n.º 2, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación por no constar que el tercer poseedor ha sido demandado y requerido de pago, al no ser suficiente la notificación del procedimiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14848.pdf>

Resolución de 30 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la georreferenciación de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14849.pdf>

Resolución de 31 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa formulada por la registradora de la propiedad de Bilbao n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14850.pdf>

Resolución de 31 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Huelma a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por concurrir la oposición estimada de un propietario colindante, con ocasión de la presentación de una escritura de rectificación descriptiva y ampliación de obra nueva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14851.pdf>

Resolución de 31 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Granada n.º 5, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, habiendo concurrido oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por no aportar éste la georreferenciación que el mismo atribuye para su finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14852.pdf>

Resolución de 31 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 16, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa porque las fincas objeto de transmisión se encuentran gravadas con anotación preventiva de prohibición de enajenar contra la sociedad titular registral de las fincas, en virtud de mandamiento expedido por Juzgado de Instrucción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14853.pdf>

Resolución de 31 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 10, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por haber concurrido la oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14854.pdf>

Resolución de 31 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sabinánigo, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14855.pdf>

Resolución de 31 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 5, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por haber concurrido la oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14856.pdf>

Resolución de 5 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Benalmádena n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que: «Queda expresamente prohibido destinar las viviendas que comprenden el conjunto objeto de los presentes estatutos a actividades de tiempo compartido, clubes de vacaciones, time sharing o similares».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14942.pdf>

Resolución de 5 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Benalmádena n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal que: «Queda expresamente prohibido destinar las viviendas que comprenden el conjunto objeto de los presentes estatutos a actividades de tiempo compartido, clubes de vacaciones, time sharing o similares».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14943.pdf>

Resolución de 7 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Albocàsser-Morella, por la que no practica la inscripción de una obra nueva declarada en un título de donación por albergar dudas en cuanto a la identidad de la finca, al entender que el exceso de cabida en realidad encubre un negocio traslativo o una operación de modificación de entidad hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14944.pdf>

Resolución de 7 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Barbate, por la que se deniega la inscripción de una escritura de

compraventa de una participación indivisa de finca por suponer una parcelación urbanística.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14945.pdf>

Resolución de 8 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Palamós a cancelar una anotación preventiva de prohibición de disponer.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14946.pdf>

Resolución de 8 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de participación indivisa de finca rústica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14947.pdf>

Resolución de 8 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Lorenzo de El Escorial 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/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14948.pdf>

Resolución de 19 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 13, 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 resolución de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana con posterioridad al día 3 de abril de 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14949.pdf>

Resolución de 19 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sagunto n.º 2, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14950.pdf>

Resolución de 20 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Toledo n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, para finca registral integrada en un conjunto de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, por prohibición estatutaria: «Los pisos se destinan a viviendas y oficinas del titular (...) Sin autorización expresa de la comunidad los propietarios no podrán alquilar sus respectivos pisos (...)», y no acreditarse la autorización expresa de la comunidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14951.pdf>

Resolución de 20 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, solicitado para una registral integrada en un conjunto de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, por prohibición estatutaria: «El propietario de cada piso o local podrá arrendarlo a quien tenga por conveniente siempre que se haga para el destino que le es propio. Sin embargo, no podrá hacerse al mismo tiempo a un número de personas que excedan de lo que es propio de una familia, ni tampoco dividir aquél en habitaciones, de forma que se convierta en un verdadero comercio».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14952.pdf>

Resolución de 20 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad accidental de Puerto de la Cruz, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, solicitado para finca integrada en un conjunto de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, por prohibición estatutaria, y ser necesario el consentimiento de la mayoría, en los términos del antiguo artículo 16, segunda, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y actual artículo 17.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14953.pdf>

Resolución de 20 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Puerto de la Cruz, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14954.pdf>

Resolución de 24 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Pontevedra n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por falta de autorización expresa de la comunidad de propietarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14955.pdf>

Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 6, suspendiendo la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14956.pdf>

Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27, suspendiendo la asignación de número de registro de alquiler solicitado para dos pisos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14957.pdf>

Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 13, por la que se suspende la asignación del número de registro único de alquiler de corta duración, turístico, solicitado para una finca por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios, al haber obtenido la resolución de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana con posterioridad al día 3 de abril de 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14958.pdf>

Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Conil de la Frontera, suspendiendo la asignación, uso turístico, finca completa, del número de registro de alquiler de corta duración solicitado para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14959.pdf>

Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 6, suspendiendo la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14960.pdf>

Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 6, suspendiendo la asignación del número de registro de alquiler de corta duración solicitado para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14961.pdf>

Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Toledo n.º 3, respecto de una solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14962.pdf>

Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal una limitación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14963.pdf>

Resolución de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 16, respecto de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, solicitado para una finca registral, vivienda piso sin anejos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14964.pdf>

Resolución de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 15, denegando la asignación de un número de registro de alquiler, no turístico, solicitado para una inmueble.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14965.pdf>

Resolución de 6 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad interina de Benalmádena n.º 2, respecto de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, solicitado para una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14966.pdf>

Resolución de 6 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Arrecife, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no acreditarse la inscripción en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, ni el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de San Bartolomé para las viviendas de uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14967.pdf>

Resolución de 11 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, 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 inmatriculada la finca sobre la que se solicita dicho número.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14968.pdf>

Resolución de 12 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 16, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal una limitación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14969.pdf>

Resolución de 12 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ávila n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número

de registro de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos una prohibición para uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14970.pdf>

Resolución de 13 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4, suspendiendo la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, solicitado para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14971.pdf>

Resolución de 13 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 47, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la siguiente limitación: «Los pisos o viviendas habrán de dedicarse a vivienda, no pudiendo dedicarse a hospederías, hotel o pensión».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14972.pdf>

Resolución de 13 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 10, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento de Sevilla para las viviendas de uso turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14973.pdf>

Resolución de 13 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 24, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la siguiente limitación: «Prohibición expresa del establecimiento y/o usos turísticos de cualquier vivienda de la comunidad, ofrecerla y/o utilizarla como alojamiento temporal, aprovechamiento por turnos y otros usos similares».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14974.pdf>

Resolución de 13 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Algeciras n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, solicitado para finca por prohibición estatutaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14975.pdf>

Resolución de 18 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 16, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por constar una limitación en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14976.pdf>

Resolución de 19 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Pola n.º 1, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no aportarse documento acreditativo del cambio de titular de la licencia, ni autorización de la junta de propietarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14977.pdf>

Resolución de 20 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 34, formulada respecto de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, para una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14978.pdf>

Resolución de 20 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Caldas de Reis, por la que se suspenden doce asignaciones de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no resultar de la instancia que aquél que la suscribe actúa en nombre de la sociedad titular registral y por la falta congruencia entre el título que motiva la operación registral solicitada y la descripción de la finca registral objeto de la instancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14979.pdf>

Resolución de 20 de marzo de 2026, 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 8, por las que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración de uso turístico, por constar en el Registro, mediante nota al margen de la finca matriz, que el edificio al que las fincas pertenecen tienen concedida cédula de calificación definitiva de vivienda de protección oficial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14980.pdf>

Resolución de 20 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por el registrador la propiedad interino de Mijas n.º 2, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler, uso turístico, y para la habitación identificada como 1, de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14981.pdf>

Resolución de 24 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6, por la que se

suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración no turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la siguiente limitación: «Queda prohibido destinar los pisos a finalidades distintas a las de vivienda».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14982.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Villacarriedo a inscribir una permuta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14983.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cazalla de la Sierra a prorrogar una anotación preventiva de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14984.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Villaviciosa, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa de finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14985.pdf>

Resolución de 25 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Benissa, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva por no haberse cumplido la obligación de archivo del Libro del Edificio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14986.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Archena, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, con ocasión de una escritura de declaración de ampliación de obra por antigüedad, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de la Administración titular del dominio público viario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14987.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 5, por la que se suspende la inscripción de ciertos pactos en una escritura de préstamo hipotecario de carácter empresarial para la construcción de viviendas de alquiler social asequible.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14988.pdf>

Resolución de 26 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sitges, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal de una finca por falta de declaración de la obra nueva previa y por no solicitarse la rectificación de la superficie de la finca, mediante la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14989.pdf>

Resolución de 27 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 10, 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 declarada la obra nueva de la unidad alojativa sobre la que se solicita dicho número.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14990.pdf>

Resolución de 27 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Mogán, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no aportarse autorización de la comunidad de propietarios, habiéndose otorgado la licencia turística con posterioridad al 3 de abril de 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14991.pdf>

Resolución de 27 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zaragoza 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 que «los pisos habrán de dedicarse a viviendas u oficinas».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14992.pdf>

Resolución de 30 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 3 a la inscripción de una escritura de pacto sucesorio de legados con transmisión actual.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14993.pdf>

Resolución de 30 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 5, por la que deniega la práctica del asiento de presentación de la solicitud del depósito de información de un arrendamiento de corta duración.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14994.pdf>

Resolución de 30 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Motilla del Palancar, por la que se deniega la práctica de nota

marginal de ampliación de las anotaciones preventivas de embargo sobre determinadas fincas registrales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14995.pdf>

Resolución de 31 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 2, suspendiendo la asignación de número de registro de alquiler de corta duración, uso turístico, finca completa, solicitado para una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14996.pdf>

Resolución de 31 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Punta Umbría, recaída sobre la solicitud de asignación de número de registro único de alquiler de alojamiento de corta duración, turístico, finca completa, para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14997.pdf>

Resolución de 5 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Málaga n.º 13, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por existir prohibición estatutaria previa a la correspondiente habilitación administrativa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/10/pdfs/BOE-A-2026-15091.pdf>

Resolución de 5 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Málaga n.º 7, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la «limitación o condicionamiento para el ejercicio de la cesión temporal de vivienda para uso de alquiler turístico vacacional».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/10/pdfs/BOE-A-2026-15092.pdf>

Resolución de 5 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Valencia n.º 6 por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por existir dudas fundadas sobre de la finca respecto de la cual se solicita la asignación y por no aportarse declaración responsable emitida por el nuevo titular de la vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/10/pdfs/BOE-A-2026-15093.pdf>

Resolución de 9 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Navalcarnero n.º 2, por la que deniega la práctica del asiento de presentación de una instancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/10/pdfs/BOE-A-2026-15094.pdf>

Resolución de 16 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torreveja n.º 3, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no solicitarse dicha asignación por el titular registral ni acreditarse su representación, y por no aportarse autorización de la comunidad de propietarios, habiéndose otorgado la licencia turística con posterioridad al 3 de abril de 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/10/pdfs/BOE-A-2026-15095.pdf>

Resolución de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 16, respecto de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, para una finca registral, vivienda piso sin anejos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/10/pdfs/BOE-A-2026-15096.pdf>

Resolución de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 16, respecto de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, para una finca registral, vivienda piso con anejos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/10/pdfs/BOE-A-2026-15097.pdf>

Resolución de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 16, respecto de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, para una finca registral, vivienda piso sin anejos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/10/pdfs/BOE-A-2026-15098.pdf>

Resolución de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 16, respecto de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, para una finca registral, vivienda piso sin anejos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/10/pdfs/BOE-A-2026-15099.pdf>

Resolución de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 16, respecto de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración, no turístico, para una finca registral, vivienda piso sin anejos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/10/pdfs/BOE-A-2026-15100.pdf>

Resolución de 6 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 19, por la que deniega la práctica del asiento de presentación de un escrito, junto con documentación complementaria, por el que solicita la cesión de la nuda propiedad de

una vivienda y garaje.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15514.pdf>

Resolución de 6 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tegui, por la que se suspende la cancelación por caducidad de la nota marginal practicada con ocasión de la inscripción de declaración de obra nueva, por no haberse acreditado la correspondiente licencia urbanística.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15515.pdf>

Resolución de 7 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4, 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 el alta en el registro administrativo de viviendas de uso turístico con posterioridad al día 3 de abril de 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15516.pdf>

Resolución de 7 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca y consiguiente rectificación de su descripción por advertir dudas de identidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15517.pdf>

Resolución de 7 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cangas, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal la prohibición expresa de destinar las viviendas a «hospedería directa o indirecta».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15518.pdf>

Resolución de 7 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no aportarse licencia de uso turístico para el municipio de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15519.pdf>

Resolución de 7 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Huércal-Overa, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir dicha georreferenciación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15520.pdf>

Resolución de 7 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vélez-Málaga 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 inscritos de la propiedad horizontal que: «Se prohíbe especialmente a cada propietario, instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en el que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15521.pdf>

Resolución de 8 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no ser coincidentes los datos registrales de identificación de la finca con los contenidos en el título administrativo habilitante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15522.pdf>

Resolución de 9 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, por el que se deniega la práctica de un asiento de presentación de un acta de manifestaciones que incorpora determinada documentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15523.pdf>

Resolución de 13 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palafrugell, por la que se deniega la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración por invadir dominio público marítimo-terrestre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15524.pdf>

Resolución de 13 de abril de 2026, 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 Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la declaración de obra nueva y la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15525.pdf>

Resolución de 13 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de San Sebastián n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y agregación de finca perteneciente a un edificio dividido horizontalmente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15526.pdf>

Resolución de 13 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Vilanova i la Geltrú n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15527.pdf>

Resolución de 14 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra el contenido de una certificación de nota de despacho emitida por el registrador de la propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, en la que consta la negativa a la práctica de la inscripción de una condición resolutoria explícita de una compraventa de un asiento anterior, haciendo modificación de los asientos registrales posteriores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15529.pdf>

Resolución de 14 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 9, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de donación universal, obra nueva y división horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15530.pdf>

Resolución de 14 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Almendralejo, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva por antigüedad, por ubicarse parte de ella en zona de policía del dominio público hidráulico de un arroyo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15531.pdf>

Resolución de 15 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 16, suspendiendo la asignación de número de registro de alquiler, turístico, de la totalidad de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15532.pdf>

Resolución de 15 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Santa Pola n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico solicitado para una finca que forma parte de una propiedad horizontal, por requerir autorización expresa de la comunidad de propietarios, al haber obtenido el alta en el registro administrativo de viviendas de uso turístico con posterioridad al día 3 de abril de 2025.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15533.pdf>

Resolución de 15 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Caravaca de la Cruz en base a escrito contra la resolución por la que se desestiman las alegaciones formuladas en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y, en consecuencia, contra la inscripción ya practicada de la representación gráfica georreferenciada de dos registrales sitas en el ámbito territorial del referido Registro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15534.pdf>

Resolución de 15 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación realizada por la registradora de la propiedad de Medina del Campo-Nava del Rey denegando la inscripción de un acuerdo transaccional homologado mediante auto judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15535.pdf>

Resolución de 15 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración, turístico, solicitado para una finca registral por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15536.pdf>

Resolución de 15 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, solicitado para una finca registral por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15537.pdf>

Resolución de 15 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad de Granada n.º 6, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 tramitado para inscribir la georreferenciación de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15538.pdf>

Resolución de 15 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Marbella n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la georreferenciación de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15539.pdf>

Resolución de 15 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcorcón n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la

representación gráfica georreferenciada catastral de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15540.pdf>

Resolución de 16 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de San Javier n.º 1, suspendiendo la asignación del número de registro de alquiler de corta duración, turístico, solicitado para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15541.pdf>

Resolución de 16 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la extensión de un asiento registral practicado por el registrador de la propiedad de Medio Cudeyo-Solares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15542.pdf>

Resolución de 16 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Conil de la Frontera, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal el destino de las edificaciones será «exclusivamente el de vivienda prohibiéndose expresamente su utilización para el ejercicio de cualquier actividad comercial».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15543.pdf>

Resolución de 16 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Ourense n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro de alquiler de corta duración turístico por falta de correspondencia entre la finca registral y la finca sobre la que se solicita operación, no constar inscrita la obra nueva de la edificación para la que solicita dicho número y no acreditarse la presentación de comunicación previa de inicio de actividad o apertura de establecimiento en un Concello.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15544.pdf>

Resolución de 16 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, solicitado para una finca registral por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15545.pdf>

Resolución de 16 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, solicitado para una finca registral por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15546.pdf>

Resolución de 16 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Javier n.º 2, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar una prohibición en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15547.pdf>

Resolución de 17 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración turístico por constar en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal que los pisos «deberán destinarse necesariamente a viviendas».

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15548.pdf>

Resolución de 17 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Puerto de la Cruz, por la que se suspende la asignación de número de registro único de alquiler de corta duración turístico por no figurar en el título administrativo habilitante los datos identificativos de la unidad para la que se solicita el número de alquiler y por constar en los estatutos de la propiedad horizontal la prohibición expresa de la destinar de las viviendas a uso diverso del de «habitación», salvo autorización de la comunidad de propietarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15549.pdf>

Resolución de 20 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa parcial del registrador de la propiedad de Tegui se a inscribir una escritura de determinación del carácter privativo y ganancial sobre vivienda familiar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16127.pdf>

Resolución de 20 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por no expresar el domicilio del cónyuge de quien compra para su sociedad de gananciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16128.pdf>

Resolución de 22 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra un asiento de inscripción de agrupación practicada, tras la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, firmada por la registradora de la propiedad de Vigo n.º 6.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16131.pdf>

Resolución de 23 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Lloret de Mar n.º 1 a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16132.pdf>

Resolución de 23 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Martín de Valdeiglesias a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición estimada de un propietario colindante, así como a expedir certificación de los documentos aportados por éste junto con su escrito de alegaciones.
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16133.pdf>

Resolución de 23 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva sobre una finca, porque las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación ubican la misma más allá de los límites de la georreferenciación de la finca.
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16134.pdf>

Resolución de 23 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 16, por la que se suspende la inscripción de una modificación de descripción con cambio de residencial a terciario hotelero por falta de acuerdo de la comunidad de propietarios.
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16135.pdf>

Resolución de 23 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Zaragoza n.º 13, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de la superficie de una serie de fincas registrales por oposición de una Administración Pública, que alega invasión de dominio público.
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16136.pdf>

Resolución de 23 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración, no turístico, finca completa, por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16137.pdf>

Resolución de 23 de abril de 2026, 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 Noia, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16138.pdf>

Resolución de 24 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación realizada por la registradora de la propiedad de Lloret de Mar n.º 2 respecto de una instancia solicitando una conciliación registral.
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16139.pdf>

Resolución de 24 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación del asiento de presentación de la registradora de la propiedad de Segovia n.º 1, en relación a la denegación del asiento de presentación en el Libro Diario de la solicitud de asignación del número de registro de alquiler de corta duración, por no hallarse la finca situada en la demarcación territorial de dicho Registro.
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16140.pdf>

Resolución de 24 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Fuenlabrada n.º 3 a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16141.pdf>

Resolución de 20 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Valladolid n.º 5 a inscribir un decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16216.pdf>

Resolución de 20 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Madrid n.º 21, por el que se deniega la práctica del asiento de presentación de un acta notarial.
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16217.pdf>

Resolución de 21 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 13, por la que se suspende la inscripción de una modificación de descripción con cambio de uso de local comercial a vivienda.
<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16218.pdf>

Resolución de 22 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Burgos n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16221.pdf>

Resolución de 22 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 2, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de dos registrales y consiguiente rectificación de sus respectivas descripciones, por haber concurrido la oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16222.pdf>

Resolución de 22 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por el registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 3, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler solicitado para una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16223.pdf>

Resolución de 22 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 6, por la que se deniega la práctica de un asiento de rectificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16224.pdf>

Resolución de 24 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Fuenlabrada n.º 3 a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16225.pdf>

Resolución de 24 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Fuenlabrada n.º 3 a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16226.pdf>

Resolución de 24 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Fuenlabrada n.º 3 a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-1627.pdf>

Resolución de 24 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Fuenlabrada n.º 3 a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16228.pdf>

Resolución de 24 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 2, 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/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-1629.pdf>

Mercantil

Resolución de 23 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles de Albacete, por la que se rechaza la solicitud de cancelación y cierre de sus hojas registrales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14313.pdf>

Resolución de 14 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil XVII de Madrid, por la que se rechaza la solicitud de inscripción de acuerdos de cese y nombramiento de administradores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15528.pdf>

Resolución de 20 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles III de Barcelona, por la que se suspende la solicitud de cancelación de depósito de las cuentas anuales de una sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16129.pdf>

Resolución de 20 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles IV de Barcelona, por la que se rechaza la cancelación de la práctica de un depósito de cuentas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16130.pdf>

Resolución de 21 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles I de Málaga, por la que se deniega la solicitud de publicidad de un escrito de oposición a la práctica de determinada inscripción.

Resolución de 21 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles I de Girona, por la que se rechaza la inscripción de escritura de cese y nombramiento de cargos de una sociedad de capital.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16220.pdf>

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

R. 16.03.2026. R. P. Barcelona n.º 20.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN DE SUBCOMUNIDAD.**

SE CONFIRMA

La Dirección General ha admitido la creación de subcomunidades sin necesidad de acuerdo de la junta de la supracomunidad en que se integran, siempre que claramente la configuración de la subcomunidad no afecte a los elementos estructurales del edificio en su conjunto ni a los elementos comunes del mismo, tendente únicamente a regular las relaciones existentes entre los elementos privativos que la integran y los elementos comunes de esa subcomunidad; y sin que el hecho de tener diligenciado su libro de actas respecto de la comunidades de facto, y su referencia en el libro auxiliar, sea el reconocimiento legal de la subcomunidad no debidamente. Por otro lado, será suficiente que no resulte una expresa prohibición en el título constitutivo de la supracomunidad y se cumplan los requisitos necesarios respecto del título constitutivo propio de la subcomunidad, conforme a los artículos 5 y 17 LPH.

En el caso, constando inscrito un edificio matriz en régimen de división horizontal, descrito como una sola edificación pero integrado por tres escaleras, no resulta inscribible la escritura que eleva a público los acuerdos de aprobación de los estatutos de uno de estos bloques al no resultar debidamente constituida la subcomunidad con la necesaria determinación tanto de los elementos comunes como de los elementos privativos de la misma con su respectiva cuota de participación. No obstante, dado que no afecta a los elementos privativos sitos en las otras dos escaleras ni a los elementos comunes de todo el edificio, no es exigible el p acuerdo de la junta general de toda la supracomunidad.

NOTA. Cuestión competencial

Es competencia de la DGSJFP la resolución del recurso que no se refiera exclusivamente a normas de Derecho catalán.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14286.pdf>

R. 16.03.2026. R. P. Totana.- **GEORREFERENCIACIÓN: AJUSTE DE LOS LINDEROS DE LA DESCRIPCIÓN LITERARIA A REPRESENTACIÓN GRÁFICA.**

SE REVOCA

Se solicita expresamente inscribir la georreferenciación catastral para la finca urbana de forma irregular. Por tanto, habrá de ajustarse la descripción literaria de los linderos a lo que resulte de la misma, de manera que se reflejen de la forma más ajustada posible a la geometría, superficie y delimitación que resultan de la base gráfica aportada.

Es correcta la actuación del notario autorizante que adecúa la descripción literaria de la finca del modo más preciso posible al contenido de la representación gráfica catastral aportada, dando así cumplimiento a lo dispuesto en la legislación hipotecaria en orden a la plena identificación perimetral de la finca; la forma de determinar los linderos (izquierda, derecha y fondo del 51 RH) no es el único modo de determinar los linderos existiendo supuestos de fincas irregulares o de orientación mixta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14287.pdf>

R. 17.03.2026. R. P. Estepona n.º 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE REVOCA

El registrador funda sus dudas en la circunstancia de haberse presentado alegaciones por unos colindantes y en la posible invasión de un camino público y de un arroyo

Respecto de la alegación de invasión de camino de titularidad municipal, conforme establecieron las Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, el registrador debe requerir a la Administración para que dicte la oportuna resolución de inicio de deslinde abreviado y, al tiempo, aporte la representación gráfica georreferenciada de la zona de dominio público presuntamente invadido que debe trasladarse al promotor; respecto de la alegación de invasión del arroyo, el escrito de oposición del Ayuntamiento se refiere a una invasión del mismo, si bien advierte que debe ser el organismo competente en su gestión el que deberá informar al respecto de la misma y no consta que el registrador haya practicado notificación; respecto de la alegación de los otros colindantes, la nota de calificación no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca y, en consecuencia, la calificación no puede sostenerse.

Partiendo de que la revocación de una nota no implica la inscribibilidad del documento, concluye la Dirección General diciendo que el registrador debe requerir a la Administración afectada para que precise la georreferenciación del pretendido camino público invadido e inicie el procedimiento de deslinde abreviado y reabrir el expediente para que se proceda a la Administración titular del dominio público hidráulico, valorando asimismo el contenido de las alegaciones de los colindantes y el origen, catastral o no, de la georreferenciación aportada por éstos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14288.pdf>

R. 17.03.2026. R. P. Murcia n.º 7.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE EXTENDERSE RESPECTO DE CARTA DE PAGO Y FOTOCOPIA DE ESCRITURA.**

SE CONFIRMA

No puede extenderse asiento de presentación de carta de pago y fotocopia de escritura (de cesión de crédito hipotecario) porque no es título inscribible (artículos 246 LH en relación a los artículos 420.3 RH y 2 LH)

En el supuesto de hecho, caducado el asiento de presentación inicial, relativo a cesión de crédito hipotecario calificado negativamente por no acreditarse la liquidación del Impuesto, debió aportarse de nuevo la copia autorizada de la escritura de cesión de crédito hipotecario, pero el recurrente únicamente aportó la diligencia de pago y presentación del Impuesto. Sin duda una mejor comunicación entre el Registro y el recurrente hubiera evitado un recurso como el presente, especialmente cuando el recurrente, según dice en su escrito, aporta con el recurso la copia de la escritura de cesión de préstamo hipotecario, señala la Dirección General.

En el caso de la resolución de Vera, se trata de la presentación de fotocopia de escritura de herencia; un archivo informático sin

un código seguro de verificación que no tiene la consideración de copia electrónica autorizada y, en consecuencia, de acuerdo con los artículos 3 y 246 LH, no puede extenderse el asiento porque no es título inscribible.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14289.pdf>

R. 17.03.2026. R. P. Estepona n.º 2.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER ADMINISTRATIVA.**

SE CONFIRMA

Inscrita con posterioridad a la hipoteca que motiva la ejecución anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por la Dependencia Regional de Recaudación de Málaga de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, el cierre registral es total y comprende las enajenaciones forzosas basadas en asientos anteriores a la prohibición, debiendo la autoridad administrativa quien, en su caso, autorice el reflejo registral de dicha adjudicación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14290.pdf>

R. 17.03.2026. R. P. Vera.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE EXTENDERSE RESPECTO DE CARTA DE PAGO Y FOTOCOPIA DE ESCRITURA.**

SE CONFIRMA

No puede extenderse asiento de presentación de carta de pago y fotocopia de escritura (de cesión de crédito hipotecario) porque no es título inscribible (artículos 246 LH en relación a los artículos 420.3 RH y 2 LH)

En el supuesto de hecho, caducado el asiento de presentación inicial, relativo a cesión de crédito hipotecario calificado negativamente por no acreditarse la liquidación del Impuesto, debió aportarse de nuevo la copia autorizada de la escritura de cesión de crédito hipotecario, pero el recurrente únicamente aportó la diligencia de pago y presentación del Impuesto. Sin duda una mejor comunicación entre el Registro y el recurrente hubiera evitado un recurso como el presente, especialmente cuando el recurrente, según dice en su escrito, aporta con el recurso la copia de la escritura de cesión de préstamo hipotecario, señala la Dirección General.

En el caso de la resolución de Vera, se trata de la presentación de fotocopia de escritura de herencia; un archivo informático sin un código seguro de verificación que no tiene la consideración de copia electrónica autorizada y, en consecuencia, de acuerdo con los artículos 3 y 246 LH, no puede extenderse el asiento porque no es título inscribible.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14291.pdf>

R. 17.03.2026. R. P. San Cristóbal de La Laguna n.º 1 y 3-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.- **NRUA: DEPÓSITO DEL MODELO.**

SE CONFIRMA

Se confirma la negativa a practicar el asiento de presentación de una solicitud de depósito de arrendamiento de corta duración porque siendo el depósito un procedimiento telemático (es el interesado el que rellena los campos llegando al Registro dicha presentación sin posibilidad de modificación), no tiene en este caso finca asociada siendo indiferente que de los archivos adjuntos se pueda inferir cuál es la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14292.pdf>

R. 17.03.2026. R. P. Granadilla de Abona.- **NRUA: DEPÓSITO DEL MODELO.**

SE CONFIRMA

Se confirma la negativa a practicar asiento de presentación de la solicitud de depósito del modelo porque ya consta inscrito un depósito para el NRUA del CRU, ex artículo 245 LH. Señalando el recurrente en sede de recurso su pretensión de subsanación, dice el Centro Directivo que para que el registrador pueda tratar la solicitud como subsanación de un depósito anterior y no como nueva presentación (como ocurre en el caso), es preciso que se realice por la misma vía telemática de la aplicación informática a través de la que se realizó el depósito o físicamente identificando claramente el CRU y aportando la huella digital del depósito correctamente generado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14293.pdf>

R. 17.03.2026. R. P. Algete.- **EXPEDIENTE 201 LH.**

SE CONFIRMA

El artículo 201.3 LH permite la inscripción de la rectificación de la superficie de la finca, sin tramitar expediente alguno, sin inscripción de la georreferenciación, cuando las diferencias superficiales sean inferiores al 10% de la cabida inscrita y se acrediten por certificación catastral descriptiva y gráfica, requisitos que no se cumplen en el presente caso; tampoco procede la iniciación del expediente del 199 LH porque hay una alteración de la realidad física amparada por el folio registral, que provoca dudas en la identidad de la finca (derivada de la alteración de los linderos y la magnitud de la diferencia de superficie, que puede determinar la existencia de un indicio de negocio jurídico y agrupación no documentado), sin que el escrito de interposición del recurso contenga ninguna alegación que demuestre que la nota de calificación del registrador no es ajustada a Derecho.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14294.pdf>

R. 18.03.2026. R. P. Algeciras n.º 2.- **CANCELACIÓN DE CONDICIÓN RESOLUTORIA.**

SE CONFIRMA

En este supuesto de hecho, en la escritura de compraventa con precio aplazado se pactó que la cancelación por pago podría ser instada por cualquiera de las compradoras mediante acta notarial en que se manifestara y acreditara con los correspondientes justificantes bancarios el pago de las cantidades aplazadas, confiriendo el vendedor a las sociedades compradoras poder para otorgar el acta unilateralmente.

Se confirma la nota que objeta, por un lado, la improcedencia de la instancia privada (aunque tenga legitimadas las firmas) como título para solicitar la cancelación porque lo que se pactó al configurar la garantía fue el acta notarial para hacerlo, en armonía con el principio de legalidad; y, por otro, la necesidad de acreditar los medios de pago de las cantidades aplazadas ya que la cancelación se basa en el cumplimiento por pago de la obligación en su día aplazada y garantizada, existiendo una contraprestación en dinero o signo que lo represente.

NOTA. Cuestión procedimental.

Recuerda la DGSJFP que el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto

por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador; y también que no es la vía adecuada para la subsanación de defectos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14295.pdf>

R. 18.03.2026. R. P. El Puerto de Santa María n.º 1.- **INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA: JUICIO DE SUFICIENCIA Y FINCAS VINCULADAS OB REM.**

SE CONFIRMA

Se confirma la falta de congruencia del juicio de suficiencia de las facultades representativas refiriéndose, a la “escritura calificada en su encabezamiento» (compraventa)”, cuando la compraventa formalizada, lo es con precio aplazado, pacto de solidaridad entre compradores y constitución de condición resolutoria y tales pactos no son propios del negocio principal. Por tanto, es imprescindible algún tipo de fórmula que prevea clara y concretamente la extensión de las facultades representativas del poder a dichos pactos y, correlativamente, el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas con referencia a los pactos especiales incorporados a la escritura de compraventa calificada.

Por otro lado, no se cumple el principio de especialidad registral porque no se ha hecho mención a las dos fincas registrales vinculadas ob rem a principal cuya cuota se transmite.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14296.pdf>

R. 18.03.2026. R. P. Telde.- **DESHEREDACIÓN.**

SE CONFIRMA

Es doctrina reiterada de la Dirección General que los hijos de los descendientes desheredados han de intervenir en la partición, pues la especial cualidad del legitimarlo en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia –artículo 1057.1 del Código Civil– de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. Y es procedente exigir que, si el desheredado carece de descendientes, se manifieste así expresamente por los otorgantes, y, en otro caso, se acredite (mediante acta de notoriedad o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho) quiénes son esos hijos o descendientes, manifestando expresamente que son los únicos; siendo necesaria su intervención en las operaciones de adjudicación de la herencia (salvo que se trate de un caso en que el testador haya nombrado contador-partidor con facultades para realizar la partición de la herencia de la que resulte que se ha reconocido la legítima a tales herederos forzosos).

En el presente supuesto y según el testamento que sirve de base a la adjudicación, la desheredación no puede alcanzar a los nietos y bisnietos a los que alude la testadora de forma genérica y sin identificación precisa ni expresión de ningún motivo concreto de desheredación. Siendo aplicable el artículo 857 CC, se confirma la nota porque es necesaria la manifestación relativa a si existen descendientes de la desheredada y, en caso de existir, será necesaria su intervención en la partición.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14297.pdf>

R. 18.03.2026. R. P. Madrid n.º 13.- **INSCRIPCIÓN DE CAMBIO DE USO DE LOCAL A VUT.**

SE REVOKA

Se revoca la nota que exige para la inscripción del cambio de uso a VUT del acuerdo expreso de la comunidad de propietarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.3 en relación al 17.12 LPH porque siendo la inscripción en el Registro autonómico del año 2023, debe entenderse que el cambio de uso declarado queda amparado en el ámbito de la disposición adicional segunda de la LPH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14298.pdf>

R. 18.03.2026. R. P. Soria n.º 1.- **JUICIO DE SUFICIENCIA.**

SE REVOKA

En el presente caso, el juicio de suficiencia contiene los elementos que permiten a la registradora corroborar que el notario ha ejercido el control que la Ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas; y que su juicio sobre la suficiencia de dichas facultades sea congruente con el negocio expresado en el título presentado a inscripción.

El notario se refiere a una escritura de apoderamiento otorgada por la entidad de crédito prestamista en favor de otra y a la escritura por la que ésta, a su vez, subapodera al compareciente en el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca; hace una reseña de las escrituras de las que resultan las facultades representativas de los apoderados de cada entidad con sus datos de inscripción en el registro correspondiente.

En cuanto a la objeción expresada por la registradora al entender que falta el juicio notarial de suficiencia sobre las facultades representativas acreditadas porque solo se afirma que la compareciente tiene “capacidad legal necesaria” para la cancelación de hipoteca, lo que es distinto del juicio de suficiencia», asumiendo el Centro Directivo la diferencia entre el juicio de capacidad y el de suficiencia, en este caso la expresión “capacidad legal necesaria”, se realiza hace inmediatamente después de referirse a tales apoderamientos y a la manifestación inmediatamente anterior sobre la subsistencia de las facultades en ellos conferidas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14299.pdf>

R. 18.03.2026. R. P. Algeciras n.º 2.- **CANCELACIÓN DE CONDICIÓN RESOLUTORIA.**

SE CONFIRMA

En este supuesto de hecho, en la escritura de compraventa con precio aplazado se pactó que la cancelación por pago podría ser instada por cualquiera de las compradoras mediante acta notarial en que se manifestara y acreditara con los correspondientes justificantes bancarios el pago de las cantidades aplazadas, confiriendo el vendedor a las sociedades compradoras poder para otorgar el acta unilateralmente.

Se confirma la nota que objeta, por un lado, la improcedencia de la instancia privada (aunque tenga legitimadas las firmas) como título para solicitar la cancelación porque lo que se pactó al configurar la garantía fue el acta notarial para hacerlo, en armonía con el principio de legalidad; y, por otro, la necesidad de acreditar los medios de pago de las cantidades aplazadas ya que la cancelación se basa en el cumplimiento por pago de la obligación en su día aplazada y garantizada, existiendo una contraprestación en dinero o signo que lo represente.

NOTA. Cuestión procedimental.

Recuerda la DGSJFP que el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador; y también que no es la vía

adecuada para la subsanación de defectos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14300.pdf>

R. 18.03.2026. R. P. El Puerto de Santa María n.º 1.- **INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA: JUICIO DE SUFICIENCIA Y FINCAS VINCULADAS OB REM.**

SE CONFIRMA

Se confirma la falta de congruencia del juicio de suficiencia de las facultades representativas refiriéndose, a la “escritura calificada en su encabezamiento» (compraventa)”, cuando la compraventa formalizada, lo es con precio aplazado, pacto de solidaridad entre compradores y constitución de condición resolutoria y tales pactos no son propios del negocio principal. Por tanto, es imprescindible algún tipo de fórmula que prevea clara y concretamente la extensión de las facultades representativas del poder a dichos pactos y, correlativamente, el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas con referencia a los pactos especiales incorporados a la escritura de compraventa calificada.

Por otro lado, no se cumple el principio de especialidad registral porque no se ha hecho mención a las dos fincas registrales vinculadas ob rem a principal cuya cuota se transmite.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14301.pdf>

R. 18.03.2026. R. P. Eivissa n.º 4.- **NRUA: SOLICITUD DE DEPÓSITO DEL MODELO SIN FICHERO.**

SE CONFIRMA

No puede extenderse asiento de presentación de la solicitud de depósito del modelo (en el caso telemática) si no hay ningún fichero en la documentación presentada; la presentación, por tanto, no es completa. Es el acceso al archivo.ZIP el que permite calificar los datos declarados y su legalidad de acuerdo con el tipo de autorización concedida en su día a través del NRUA correspondiente a la finca referida

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14302.pdf>

R. 19.03.2026. R. P. Madrid n.º 45.- **HIPOTECA SOBRE VIVIENDA: MANIFESTACIÓN DEL CARÁCTER HABITUAL O NO.**

SE REVOCA

La manifestación a que se refieren los citados artículos 21 y 129.2 LH puede no ser suficiente a los efectos del cumplimiento de otras normas que establecen una singular protección de la vivienda familiar en situación de normalidad matrimonial, (caso, por ejemplo de los artículos 1320 CC y 91 RH) toda vez que puede no coincidir domicilio o vivienda habitual del disponente con el domicilio o vivienda habitual de la familia. Se revoca la nota que señala que es necesario determinar expresamente si la referida finca constituye o no vivienda habitual de la deudora e hipotecante porque el hecho de que no constituya vivienda familiar lo es solo a efectos del 1320 CC; razona la Dirección General, tras la interpretación literal y conjunta de las expresiones empleadas por la hipotecante, entendidas en el sentido más adecuado para que produzcan efecto, que está expresando a los efectos de los artículos 21 y 129.2 LH que no se pretende atribuir a la finca que se hipoteca el carácter de vivienda habitual de la hipotecante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14303.pdf>

R. 19.03.2026. R. P. Valencia n.º 8.- **MEDIDAS COMPLEMENTARIAS DE CONTROL INTERNO NO FORMAN PARTE DEL NEGOCIO DE APODERAMIENTO: LEGITIMACIÓN DE FIRMA EN CERTIFICADO DE SALDO CERO.**

SE REVOCA

En ejercicio de su autonomía de la voluntad, la entidad poderdante puede establecer las medidas complementarias de control interno que considere suficientes y adecuadas, como es la remisión del certificado de saldo cero a través de una vía segura, cual es la sede electrónica notarial. Por tanto, no puede fundarse la negativa a la inscripción en que deba acreditarse que quien expide el referido certificado de saldo cero tenga poder con facultades suficientes para cancelar hipotecas y que su firma esté legitimada notarialmente. No puede confundirse este requisito de control interno con el negocio de apoderamiento: la exigencia formal establecida en el artículo 1280.5.º del Código Civil ha de predicarse del poder en sí mismo (el conferido en favor de quien interviene en representación del banco), que está debidamente reseñado por el notario, con emisión de juicio de suficiencia de las facultades representativas acreditadas; pero no de los requisitos complementarios y objetivamente comprobables que para la determinación del concreto apoderado ha dispuesto el poderdante, sin que éste haya exigido las medidas de autenticidad a que se refiere la registradora (NOTA).

En el presente caso no puede fundarse la negativa a la inscripción en que, como afirma la Registradora en la calificación impugnada, la firma del certificante no está legitimada notarialmente. El certificado de saldo cero no constituye una declaración de voluntad del representante del poderdante.

NOTA. Cuestión ya abordada en Resolución de 18 de febrero de 2026, y guarda semejanza con las abordadas en las Resoluciones de 11 de julio de 2022 y 4 de febrero de 2025, aplicando análoga solución en este caso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14304.pdf>

R. 19.03.2026. R. P. San Sebastián de los Reyes n.º 1.- **ESCRITURA DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA: JUICIO DE SUFICIENCIA, MEDIDAS DE CONTROL INTERNO ESTABLECIDAS POR EL PODERDANTE Y CONFLICTO DE INTERESES.**

SE CONFIRMA en cuanto al primer defecto

SE REVOCA en cuanto a los dos restantes

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada respecto del interviniente en representación de la sociedad titular en cuanto al hecho de que el apoderamiento tiene su origen en acuerdos sociales adoptados por la comisión ejecutiva de la sociedad poderdante en la fecha indicada, ha omitido toda referencia a la identificación de las personas que integran dicha comisión y a la comprobación de su cargo.

Por otro lado, se reitera que en ejercicio de su autonomía de la voluntad, la entidad poderdante puede establecer las medidas complementarias de control interno que considere suficientes y adecuadas, como acontece en este caso con la remisión del certificado de saldo cero a través de una vía segura, cual es la Sede Electrónica Notarial. Y es el notario autorizante quien, bajo su responsabilidad, ha emitido un juicio sobre el cumplimiento de los concretos requisitos que respecto de esa condición suspensiva de la eficacia del poder se ha establecido por el poderdante, relativos al certificado de saldo cero. Y no puede afirmarse que este juicio notarial sea claramente erróneo.

Por último, interviniendo el prestatario y propietario de la finca hipotecada en su propio nombre y derecho y, además, en representación de la entidad prestamista, no hay conflicto de intereses porque se indica en la escritura de apoderamiento que se le apodera para formalizar la cancelación de la hipoteca; es indudable que el conflicto de intereses ha quedado salvado por el mismo poderdante

NOTA. Cuestión ya abordada en Resolución de 18 de febrero de 2026, y guarda semejanza con las abordadas en las Resoluciones de 11 de julio de 2022 y 4 de febrero de 2025, aplicando análoga solución en este caso. También relacionada con la resolución de 19 de marzo 2026, anterior a este resumen.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14305.pdf>

R. 19.03.2026. R. P. El Campello.- **OPCIÓN DE COMPRA EN FUNCIÓN DE GARANTÍA.**

SE CONFIRMA

Sí cabe la posibilidad de cancelación de las cargas posteriores sin proceder a la consignación del precio cuando no proceda pago alguno en el momento de la compraventa, según lo convenido en la escritura de concesión del derecho de opción y reflejado en el asiento registral (la deducción del importe de la prima de la opción; del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante; cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado; o cuando se haya pactado el pago por compensación, siempre que no encubra una opción en garantía); es decisiva la configuración del derecho de opción en la escritura para que pueda ser transcrito en el asiento registral. Así, al constar en el Registro que la cantidad pagada por el otorgamiento de la opción se deducirá del precio, si se ejercita tal derecho, cualquier titular de un derecho posterior tendrá conocimiento de que dicha cantidad no se consignará. En el supuesto de hecho, sin embargo, no quedan determinadas, con la precisión exigible, qué cantidades y por qué exactos conceptos, podrían detraerse del precio de venta a abonar, con el consiguiente eventual perjuicio para terceros titulares de derechos o cargas posteriores.

NOTA. Si bien no han sido tratadas ciertas cuestiones relevantes en la nota y, por ende, tampoco en el recurso, recuerda la Dirección General que, se admite la notificación por medio de burofax pero dada la trascendencia de los efectos resultantes del acto notificado, esto es, la transmisión del dominio en ejercicio (unilateral) de derecho de opción, tal notificación debería haberse previsto por conducto notarial; también recuerda que ante la repercusión que pueda tener el ejercicio de la opción respecto de posibles cargas o derechos posteriores, una cláusula relativa a la entrega del bien por el concedente libre de cargas, no está alineada con el necesario el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores (artículo 175.6.ª RH)

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14306.pdf>

R. 19.03.2026. R. P. Adeje.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA EN PROCEDIMIENTO DE DILIGENCIAS PRELIMINARES.**

SE CONFIRMA

Se confirma la suspensión de la práctica de anotación de demanda porque la acción ejercitada no va dirigida a provocar una mutación jurídico inmobiliaria, ni a rectificar los asientos, sino que en sede de un procedimiento de diligencias preliminares tiene por objeto el requerimiento a la parte demandada para que exhiba la escritura de transmisión para preservar la eficacia de una eventual acción de retracto arrendaticio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14307.pdf>

R. 23.03.2026. R. P. Callosa d'en Sarrià.- **EJECUCIÓN ORDINARIA: INSCRIPCIÓN DE DECRETO DE ADJUDICACIÓN QUE NO ES FIRME.**

SE CONFIRMA

En el caso, presentado testimonio del decreto de adjudicación en el que el LAJ hace constar que es firme, del contenido de dicho decreto (solo consta el importe del capital y costas) y de las manifestaciones realizadas en el escrito de recurso resulta que se halla pendiente de resolución un recurso de apelación respecto a la fijación del importe de los intereses reclamables, y, por ende, no es firme; la cantidad que determine finalmente la Audiencia Provincial implicará que haya o no sobrante, sobrante que a falta de acreedores posteriores corresponderá al propietario de la finca ejecutada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14308.pdf>

R. 23.03.2026. R. P. Barcelona n.º 14.- **LEY 5/2019: CESIÓN DE CRÉDITO.**

SE REVOCA

No queda sujeta la cesión a la Ley 5/2019 porque la sociedad adquirente no figura como titular de ningún otro préstamo hipotecario (a la escritura que motiva la calificación recurrida, se acompaña una consulta de localización de prestamistas habituales con resultado negativo), es decir, no se cumple el requisito de la intervención con carácter empresarial o profesional. Este carácter no puede resultar de inicios o sospechas como la finalidad inversora de la cesionaria al tratarse de una sociedad o su denominación social (teniendo en cuenta que en el caso su objeto social es ajeno al sector crediticio).

NOTA. Es criterio pacífico sobre la habitualidad en la concesión de préstamos, que la inscripción de al menos dos hipotecas constituye suficiente indicio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14309.pdf>

R. 23.03.2026. R. P. Gergal.- **INMATRICULACIÓN Y GEORREFERENCIACIÓN.**

SE REVOCA

Solicitada inmatriculación por doble título público (artículo 205 LH), se tramita el expediente del 199 LH presentándose alegaciones de invasión de una finca colindante, en concreto un camino que discurre entre ambas fincas, las cuales son estimadas por el registrador que deniega la inmatriculación pretendida.

Se revoca la nota porque no hay una evidencia terminante de controversia con la suficiente entidad para convertir en contencioso el expediente. Así, la recurrente ha demostrado con el análisis de la evolución histórica de la parcela que sus geometrías nunca han variado a lo largo del tiempo y que la formación del camino se deriva de la evolución de la realidad física que no ha ido acompañada de su repercusión jurídica; la pretensión del alegante es atribuirse la propiedad de una franja de terreno que parece ser un camino sin encontrar su justificación en una titulación, sino de la mera realidad física derivada del uso continuado por el paso del tiempo, sin que sea determinante la delimitación por mojones; una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro y, por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199 LH para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y

pretender sustituirla por otra, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada y esto es lo que ocurre no con la finca objeto del expediente, sino con la colindante cuyo titular formula alegaciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14310.pdf>

R. 23.03.2026. R. P. El Ejido n.º 2.- **REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL VENDEDOR POR CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA PACTADA E INSCRITA.**

SE CONFIRMA

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que para llevar a cabo la reinscripción a favor del vendedor se precisa por parte de éste la consignación de las cantidades percibidas, aunque se hubiera pactado e inscrito cláusula penal (como ocurre en el presente supuesto de hecho en el que en caso de incumplimiento el vendedor, las cantidades pagadas hasta esa fecha las haría suya en concepto de cláusula penal por daños y perjuicios) y haya o no terceros posteriores; terceros que, por otra parte, en el caso del presente expediente sí existen. La cláusula penal está sujeta a moderación y en caso de estar inscrita su finalidad es la de advertir a posibles terceros, titulares de derechos posteriores, del efecto subrogatorio que sobre el precio a devolver puedan tener sus derechos, llamados extinguirse en caso de producirse la resolución de la venta.

No se acredita, sin embargo, en el presente expediente la consignación en establecimiento bancario o caja oficial del importe percibido por el transmitente que haya de ser devuelto al adquirente, o en su caso corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos posteriores sobre la finca (artículos 59 y 175.6 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14311.pdf>

R. 23.03.2026. R. P. Berga.- **INCRIPCIÓN DE ESCRITURA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO: LEY 5/2019 Y LEY DE AZCÁRATE.**

SE REVOCA en cuanto al primer defecto

SE CONFIRMA en cuanto al segundo

La Dirección General viene sosteniendo que la aplicación de la legislación sobre consumidores a los fiadores, garantes de préstamos o créditos concedidos a no consumidores, solo afectaría al contrato de fianza, aval o hipoteca, pero en supuestos como el presente en el que el garante hipotecario no consumidor, es también prestatario solidario, la aplicación de la normativa sobre consumidores alcanzaría también al contrato principal de préstamo o crédito que dejaría de ser autónomo y debería ajustarse estrictamente a las limitaciones contractuales de las cláusulas financieras establecidas por la Ley 5/2019.

La calificación registral queda limitada a la comprobación de la existencia de la reseña del acta de transparencia; que de la redacción de la escritura de préstamo hipotecario no resulte manifiesto un solapamiento de la comisión de apertura, por incluir también una comisión de estudio y/o concesión del préstamo que implique una duplicidad, que se pueda conocer fácilmente cuál es el coste económico de esta comisión y si se ha fijado un porcentaje máximo señalado por una Sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o en sentencia menor firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación (artículo 258 LH). En este supuesto, consta la reseña del acta de transparencia, no se aprecia duplicidad de comisión de apertura y la cláusula y su cuantía se encuentran fijadas clara y comprensiblemente.

Por otro lado, la protección extraordinaria que la Ley 5/2019 otorga a los garantes personas físicas no consumidoras que hipotecan una vivienda en garantía de un préstamo empresarial, no altera el carácter de no consumidor del hipotecante y, en su caso, su vinculación funcional con la empresa destinataria del préstamo y, es en este contexto, en el que debe examinarse la aplicación de la Ley de 23 de julio de 1908, sobre nulidad de los contratos de préstamos usurarios (como también señaló Resolución de 23 de marzo de 2026). En los préstamos hipotecarios en que concurran tales supuestos de retención de parte del capital la calificación alcanza a si dichas cantidades están adecuadamente identificadas individualmente en la escritura pública que se presenta a inscripción, y, asimismo, si guardan relación con el préstamo o circunstancias justificativas de la retención, no correspondiendo su pago, en su caso, al acreedor (Sentencia del Tribunal Supremo número 302/2020, de 15 de junio: que el prestamista retenga cantidades del dinero prestado o que las entregue a terceras personas no comporta necesariamente que se trate de un “préstamo falsificado”); pero no puede extenderse a la comprobación de la realidad material del destino de cada retención que es de competencia judicial. En el caso, las cláusulas implican fórmulas omnicomprendivas por lo que se confirma el defecto, esto es, no se individualiza el concepto de intermediación y el concepto de gastos de tasación.

NOTA. Cuestión procedimental

Recuerda la DGSJFP que el objeto del recurso, en caso de calificación sustitutoria es exclusivamente la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro en que debe inscribirse el negocio celebrado y no la calificación sustitutoria realizada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14312.pdf>

R. 23.03.2026. R. P. Chinchilla de Monte-Aragón.- **INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO TRASLATIVO DE CUOTA.**

SE CONFIRMA

Señala al Dirección General que es cuestión indiscutida la posibilidad de inmatricular una participación indivisa de finca, incluso cuando, como sucede en el caso que nos ocupa, las restantes participaciones ya estén inmatriculadas y también que la normativa aplicable a la inmatriculación es la vigente en el momento de la presentación del título en el Registro, esto es, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio (DT única).

La inmatriculación que ahora se pretende queda, por tanto, sujeta a los requisitos vigentes en el momento de la presentación la escritura en el Registro, en concreto la exigencia de que se acredite la previa adquisición mediante título público traslativo, y ello con independencia de que otra participación indivisa de la misma finca se haya podido inmatricular en el pasado sin cumplir dicha exigencia por haberse practicado bajo la vigencia de la anterior redacción de la ley.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14314.pdf>

R. 24.03.2026. R. P. San Javier n.º 1.- **INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA PRESENTADA JUNTO CON ESCRITURA DE RECTIFICACIÓN DESCRIPTIVA DE LA FINCA.**

SE CONFIRMA

Se confirma el defecto relativo (no a la identificación de los vendedores, por cuanto el notario ha dado fe de conocimiento, dación de fe que el registrador no puede cuestionar), a si los en su día vendedores (año 2013) en la escritura ahora presentada a calificación, son los mismos que aún ostentan la titularidad registral ya que no consta en el Registro referencia alguna a los número de identificación de extranjeros de la parte vendedora, y también faltó, en su día, una expresa declaración por el notario autorizante de la escritura calificada (bajo su responsabilidad) de la correspondencia de los entonces vendedores comparecientes con los titulares registrales. Tampoco se acredita ahora dicha correspondencia o concordancia.

También se confirma el segundo defecto. Manifestando los comparecientes que, en su día, se hizo constar erróneamente que la edificación existente sobre la finca se encontraba convertida en solar, cuando (afirman) la edificación sigue existiendo, lo acreditan con certificación catastral descriptiva y gráfica que no es coincidente con la descripción que se pretende dar a la finca (NOTA). Recuerda la DGSJFP que siempre sería posible otorgar una declaración de obra nueva por antigüedad y lograr así la concordancia entre el Registro y realidad.

Por último, para la obtención del certificado de no invasión por parte de la Demarcación de Costas, se practicó la rectificación del lindero este de la finca en cuestión, y en la citada escritura de rectificación descriptiva de finca, es necesario incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, con las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, al tratarse de uno de los supuestos de inscripción obligatoria de la base gráfica de conformidad con el artículo 9.b), no pudiendo utilizar la base gráfica que resulta de la certificación catastral incorporada, que arroja una superficie distinta y notablemente inferior a la que figura en el título y en el Registro.

NOTA. Sin perjuicio de que para rectificar el contenido de la indicada escritura autorizada sería preciso aportarla; así como la ratificación de uno de sus otorgantes a la rectificación operada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14315.pdf>

R. 24.03.2026. R. P. Alcázar de San Juan n.º 2.- **CAMBIO DEL NÚMERO DE POLICÍA E INCORPORACIÓN DE REFERENCIA CATASTRAL.**

SE REVOCA

En el presente caso, se puede rectificar la descripción que aparece en el Registro del número de policía o de gobierno de una finca urbana y la incorporación de la referencia catastral que no constaba en virtud de certificación del acta de adjudicación del bien mediante subasta, sin aportar la oportuna certificación catastral.

Recuerda la Dirección General por un lado que el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral y, por otro lado, la certificación catastral es un documento hábil para acreditar circunstancias tales como el cambio de nombre o de número de la calle, siempre que no existan dudas de la identidad de la finca y sobre la base de lo dispuesto en los artículos 437 del Reglamento Hipotecario y 3, 11 y 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14316.pdf>

R. 24.03.2026. R. P. Valladolid n.º 5.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.**

SE CONFIRMA

La rectificación del error de concepto (la nota marginal se ha inscrito según el sentido literal del documento notarial presentado, por lo que el error no es material), no resultando claramente de los asientos del registro ni del documento presentado requerirá, en su caso, conforme al artículo 40 LH la aclaración del título aportado con el consentimiento de los interesados, o, en su caso, resolución judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14317.pdf>

R. 24.03.2026. R. P. Palafrugell.- **LEY 5/2019: PRÉSTAMO HIPOTECARIO EMPRESARIAL SOBRE VIVIENDA HABITUAL DE LA PERSONA JURÍDICA PRESTATARIA Y CON AVAL DE PERSONA FÍSICA.**

SE REVOCA

Se revoca la nota que exige reseña notarial de la formalización del acta de transparencia material por las personas físicas avalistas.

La falta de reflejo en la escritura de préstamo hipotecario del otorgamiento del acta notarial de transparencia material por parte de los avalistas personas físicas, se encuentren o no vinculados funcionalmente con la sociedad prestataria –sean o no consumidores–, no debe afectar a la inscripción de la hipoteca que grava una vivienda propiedad de la sociedad prestataria e hipotecante, porque no siendo susceptible de acceso al Registro de la Propiedad el contrato de aval o fianza personal, los defectos que puedan afectar al mismo tampoco deben constituir un obstáculo que impida la inscripción de la garantía hipotecaria, que es un contrato independiente. En este caso el control de transparencia y abusividad del contrato de fianza corresponderá exclusivamente a la autoridad judicial en caso de que la misma se quiera hacer efectiva, dice la Dirección General.

NOTA. Situaciones especiales que pueden plantearse en la práctica respecto del ámbito del artículo 2.1.a) de la Ley 5/2019.

1. Préstamo empresarial concedido a una persona jurídica en que una persona física, sea también prestatario, sea o no consumidor, garantizado el mismo con hipoteca sobre un bien de carácter residencial, sea cual sea el hipotecante; las obligaciones de transparencia material deberán cumplirse solo con el deudor persona física, y las limitaciones contractuales de la citada ley serán aplicables tanto al préstamo, como respecto de la hipoteca.
2. Préstamo empresarial concedido a una persona jurídica en que una persona física, sea o no consumidor, es garante hipotecario de deuda ajena, por garantizar tal préstamo con hipoteca sobre un bien de carácter residencial perteneciente a la persona física, sea o no consumidora; las obligaciones de transparencia material deberán cumplirse sólo con el garante hipotecario persona física, y las limitaciones contractuales de la citada ley no serán aplicables al préstamo, pero sí a las cantidades cubiertas con la hipoteca o a la posibilidad de provocar el vencimiento anticipado de la misma, lo que debe reflejarse expresamente en la escritura correspondiente.
3. Préstamo empresarial concedido a una persona jurídica, garantizado con un inmueble de carácter residencial propiedad de esa sociedad, y también con un aval personal concedido por una persona física, tenga la misma o no el carácter de consumidor: las obligaciones de transparencia material deberán cumplirse solo con el avalista persona física, y las limitaciones contractuales de la citada ley no serán aplicables al préstamo ni a la hipoteca, pero sí a las cantidades cubiertas con el aval o a la posibilidad de provocar la efectividad anticipada del mismo, lo que debe reflejarse

expresamente en la escritura o póliza correspondiente. El incumplimiento de uno u otro requisito afectantes solo al aval, no impedirá la inscripción de la hipoteca, por cuanto aquel ni siquiera debe ser objeto de presentación en el Registro de la Propiedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14318.pdf>

R. 07.01.2026. R. P. Barcelona n.º 5.- **NRUA: PROHIBICIONES ESTATUTARIAS.**

SE CONFIRMA

Al no ser firme la sentencia aportada que confirma que la prohibición no afecta al inmueble, por lo que legitimaría la obtención del NRUA, es ineludible para proceder a tal asignación acreditar la firmeza de la sentencia dictada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14833.pdf>

R. 25.03.2026. R. P. Avilés n.º 2.- **RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: OBJETO.**

SE CONFIRMA

La Dirección General reitera que el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados, ni puede esta Dirección General determinar si las inscripciones fueron o no practicadas correctamente, inscripciones que están bajo la salvaguardia de los Tribunales y su rectificación debe hacerse por los cauces legales oportunos (artículo 1.3 LH en relación con el artículo 40.3 y 211 y ss LH).

NOTA. Independencia del Registrador

Iniciado un nuevo procedimiento, por haber caducado el asiento anterior, decaen los principios de unidad y globalidad de la calificación, y cobra absoluta primacía el principio de legalidad y la correspondiente libertad e independencia de criterio en la calificación que corresponde al registrador, el cual podrá, por tanto, emitir una nueva calificación, que habrá de ser global y unitaria, pero no estará vinculada a lo hecho con anterioridad, en un procedimiento distinto, pudiendo, si necesario fuere, señalar y argumentar nuevos defectos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14834.pdf>

R. 25.03.2026. R. P. Lleida n.º 2.- **RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: OBJETO.**

SE CONFIRMA

La Dirección General reitera que el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados, ni puede esta Dirección General determinar si las inscripciones fueron o no practicadas correctamente, inscripciones que están bajo la salvaguardia de los Tribunales y su rectificación debe hacerse por los cauces legales oportunos (artículo 1.3 LH en relación con el artículo 40.3 y 211 y ss LH).

NOTA. Independencia del Registrador

Iniciado un nuevo procedimiento, por haber caducado el asiento anterior, decaen los principios de unidad y globalidad de la calificación, y cobra absoluta primacía el principio de legalidad y la correspondiente libertad e independencia de criterio en la calificación que corresponde al registrador, el cual podrá, por tanto, emitir una nueva calificación, que habrá de ser global y unitaria, pero no estará vinculada a lo hecho con anterioridad, en un procedimiento distinto, pudiendo, si necesario fuere, señalar y argumentar nuevos defectos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14835.pdf>

R. 25.03.2026. R. P. Valencia n.º 16.- **EJECUCIÓN DIRECTA: FALTA DE PRÁCTICA DE NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.**

SE CONFIRMA

Se confirma la denegación de la inscripción de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación de cargas librados en un procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecados porque no constando practicada la nota marginal de expedición de certificación del 688 LEC, no puede accederse a la inscripción del primero ni a la cancelación de cargas posteriores a la hipoteca ejecutada.

Por último, dado que la nota marginal de expedición de certificación de cargas es un trámite esencial que concreta el estado de la ejecución de modo que sirve de comunicación a todos los posibles interesados, aún no inscritos, del estado en que se encuentra la ejecución, terceros que pueden ser desconocidos por el LAJ, no puede ser suplida su falta por certificación de éste como pretende el recurrente.

NOTA 1. Supuesto de hecho

Aunque el Juzgado informa de que en su momento expidió el oportuno mandamiento para la expedición de la certificación, la registradora aclara que se solicitó certificación de dominio y cargas de forma telemática a través del portal web del Colegio de Registradores sin adjuntar ningún documento para su presentación en el Libro Diario de este Registro. Además, no se solicitó la certificación continuada, y, como si de una certificación de dominio y cargas de carácter ordinario se tratara, se alegó un interés legítimo –“Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones”– e hizo constar que “El solicitante actúa en nombre y por cuenta de Banco Santander, SA”.

NOTA. 2. Ver también Resolución de 28 de julio de 2025 en un supuesto en el que existían terceros poseedores cuyo derecho consta inscrito en el Registro con posterioridad a la hipoteca y que no han sido parte en la ejecución, pues no se le ha practicado notificación alguna.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14836.pdf>

R. 25.03.2026. R. P. Cogolludo.- **ANOTACIÓN DE EMBARGO: PRÓRROGA HABIENDO CADUCADO EL ASIENTO.**

SE CONFIRMA

Se confirma la denegación de la práctica de una anotación de prórroga de anotación de embargo, por la circunstancia de que el mandamiento ordenando dicha prórroga tuvo entrada en el Registro cuando ya había transcurrido el plazo de vigencia o caducidad de la anotación que se pretendía prorrogar.

NOTA. Recoge la doctrina de la DGSJFP sobre la naturaleza del procedimiento y función registral.

En cuanto a la forma de presentación de los títulos inscribibles en el Registro no cabe en ningún caso la aplicación de la

normativa recogida en la Ley del Procedimiento Administrativo: no existe ninguna remisión en este punto y la forma de presentación está regulada en el 248 LH.

Por tanto, presentado el mandamiento de prórroga a la fecha en que se recibió el correo postal, no puede acogerse la alegación del recurrente relativa a que se tenga por presentado en la fecha en que se depositó en la oficina del Servicio de Correos, por aplicación de la legislación de procedimiento administrativo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14837.pdf>

R. 25.03.2026. R. P. Granada n.º 5.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**
SE CONFIRMA

Recuerda la Dirección General que son fundadas las dudas de identidad sobre la invasión de fincas colindantes si tales dudas se basan en los datos y documentos que obran en el expediente, en cuanto a las diferencias descriptivas, que pueden apreciarse entre la configuración registral y la catastral de las fincas y las previas operaciones de rectificación de superficie que ya están inscritas.

En el presente caso, la alegación del colindante está bien fundamentada y la nota de calificación de la registradora ha fundamentado sus dudas de identidad, tanto desde el punto de vista jurídico, como objetivo por lo que ha determinado correctamente la existencia de un conflicto latente que debe resolverse por los cauces oportunos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14838.pdf>

R. 26.03.2026. R. P. Murcia n.º 8.- **RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: OBJETO.**
SE CONFIRMA

Practicado un asiento (en este caso declaración de obra nueva, de la georreferenciación de la finca y la división horizontal del edificio), está bajo la salvaguardia de los Tribunales; no puede rectificarse sino de acuerdo con los cauces legales; por otro lado, no puede la calificación positiva ser objeto de recurso. Por tanto, dicho asiento no se puede discutir ni mediante la iniciación de un expediente de doble inmatriculación, instado por quien no es titular registral de ninguna de las fincas que puede estar doblemente inmatriculada y sin que el registrador aprecie dicha existencia, ni tampoco por la vía del recurso.

Respecto de la alegación del recurrente relativa a que en el expediente del 199 LH no recibió notificación alguna en contestación a sus alegaciones, recuerda la Dirección General que el Registrador no tiene la obligación de comunicar al colindante la desestimación de sus alegaciones, pues tal obligación no está prevista en ninguna norma legal. Ahora bien, en el caso que decidiera hacerlo, tal notificación debería tener únicamente carácter informativo, pero en ningún caso debería estar sujeta a la posibilidad de recurso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14839.pdf>

R. 26.03.2026. R. P. Linares.- **EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NOTIFICACIÓN Y REQUERIMIENTO AL DEUDOR HIPOTECARIO NO DE FORMA PERSONAL SINO VÍA LEXNET.**
SE CONFIRMA

El traslado de la demanda de ejecución hipotecaria y el requerimiento de pago a los ejecutados, ha de realizarse personalmente, sin que, por tanto, sea suficiente la utilización de Lexnet para hacer las notificaciones al procurador (artículo 28.4 LEC en relación con los artículos 686 y 161.3 del mismo texto legal).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14840.pdf>

R. 26.03.2026. R. P. Granada n.º 5.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**
SE CONFIRMA

La esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitado, bien porque resulte del escenario de calificación registral de la aplicación homologada, superponiendo las diversas georreferenciaciones implicadas o del contenido del Registro (en el caso, el historial registral de la finca objeto del procedimiento).

La pretensión del promotor y ahora recurrente y los colindantes que formulan oposición pone de manifiesto la existencia de un conflicto en orden a la propiedad de una determinada franja de terreno, y constatada que existe controversia entre titulares registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 LH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14841.pdf>

R. 26.03.2026. R. P. Alicante n.º 5.- **INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO DE CARÁCTER EMPRESARIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.**
SE CONFIRMA parcialmente

La Dirección General considera que no son inscribibles las siguientes definiciones de la cláusula correspondiente: la fecha de formalización, referida a la fecha del otorgamiento y autorización de la escritura que se inscribe, por superflua; la fecha de liquidación de intereses, porque solo recoge una explicación genérica del concepto sin concreción ninguna e innecesaria entre profesionales; la fecha de vencimiento final, porque aparece también concretada en otra estipulación; el período de interés, por cuanto solo contiene una remisión a otra estipulación que lo determina.

Sin embargo, revoca la calificación en cuanto a cifra de la tasación de la subasta que puede ser superior al valor de tasación porque no existe norma alguna que, en el ámbito de la ejecución hipotecaria, no lo permita sino únicamente que el tipo de subasta no puede ser inferior al 100% del valor de la tasación (artículos 682 LEC y 129 LH, en la interpretación de la Resolución de 23 de diciembre de 2020), y que no pueden fijarse dos tipos de subastas simultáneos distintos, sin perjuicio que se pueda pactar un procedimiento para sustituir un tipo por el otro en el futuro; sin que, por otro lado, pueda el Registrador cambiar de oficio la misma, sustituyéndola por otra que figure en la certificación del técnico competente.

También serán inscribibles las siguientes definiciones recurridas que no son superfluas o repetitivas: el concepto día hábil, ya que no es el establecido en las normas administrativas, sino uno específicamente convenido entre las partes para la aplicación del contrato; el concepto Euribor, que en este caso es concretado y pactado por las partes; el período de amortización por cuanto determina la fecha concreta de pago de cada cuota.

Igualmente, la fórmula matemática de cálculo de la liquidación de los intereses y la indicación del significado de sus componentes, como cláusula financiera que es y, además, por tener trascendencia real; la estipulación referente al pago del

coste de ruptura en caso de amortización anticipada voluntaria por ser cláusula con función financiera indemnizatoria de trascendencia real; la estipulación relativa a la imputación de pagos en virtud de la aplicación del principio de autonomía de la voluntad, que no viene menoscabado por la norma del artículo 1172 del Código Civil, pues el mismo se refiere al supuesto de pluralidad de deudas independientes, y tiene trascendencia real.

NOTA. Se trata de préstamo hipotecario al que no le es aplicable la normativa de protección de los consumidores ya que la operación garantizada se trata de un préstamo hipotecario que grava el derecho de superficie sobre un edificio plurifamiliar de uso residencial colectivo, con destino a la financiación de la construcción en régimen de Vivienda de Protección Oficial, en el marco del Programa ICO Vivienda y Regeneración Urbana y Rural 2022-2025, concedido a una empresa promotora inmobiliaria –profesional– que es la titular registral del derecho de superficie de la finca gravada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14842.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14843.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14844.pdf>

R. 26.03.2026. R. P. Murcia n.º 8.- **DOBLE INMATRICULACIÓN.**

SE CONFIRMA

Se confirma la denegación del inicio de la tramitación del expediente para subsanar la doble inmatriculación del artículo 209 LH porque esta cuestión ya fue resuelta por la Resolución de esta Dirección General de 20 de octubre de 2020, en un recurso instado por la misma recurrente, contra una nota de calificación idéntica a la ahora calificada, emitida por el mismo registrador, siendo la única variación de las circunstancias que la finca colindante se ha inscrito, por la vía del artículo 199 LH (NOTA); existe falta de legitimación de la presentante, puesto que no es titular registral de ninguno de los derechos que se suponen doblemente inmatriculados y sus pretensiones son ajenas al expediente de doble inmatriculación; y, en cualquier caso el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación, lo que no ocurre en el presente caso.

NOTA. Aprecia también el Centro Directivo que lo que está realmente pretendiendo el recurrente es la defensa de una pretendida servidumbre de luces y vistas de su finca, con respeto a esta finca, de la que no aporta títulos ni consta su inscripción en el Registro. Así se desprende del informe del técnico que acompaña a la instancia calificada.

No pueden atenderse las alegaciones del recurrente respecto de este procedimiento (el del 199 LH), dice la DGSJFP entre cuyos pronunciamientos destacan los que siguen de interés:

-El geoportal registral es un sistema de información geográfica capaz de leer las coordenadas UTM, en el sistema ETRS-89, que fue el que aprobó la Ley 13/2015 y sus normas complementarias o de desarrollo. Dicho geoportal fue objeto de homologación mediante la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, por lo que cumple los requisitos técnicos exigidos por la Ley.

-El Registrador no puede certificar sobre títulos notariales porque no es su archivero natural.

-El expediente del 199 LH culminó con una inscripción, asiento que se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales sin que, por otro lado, la calificación positiva pueda ser objeto de recurso.

-El Registrador no tiene la obligación de comunicar al colindante la desestimación de sus alegaciones, pues tal obligación no está prevista en ninguna norma legal. Ahora bien, en el caso que decidiera hacerlo, tal notificación debería tener únicamente carácter informativo, pero en ningún caso debería estar sujeta a la posibilidad de recurso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14845.pdf>

R. 30.03.2026. R. P. Morón de la Frontera.- **EJECUCIÓN HIPOTECARIA: EXPRESIÓN DE LA CANTIDAD POR LA QUE SE ADJUDICA CADA FINCA Y EL DESGLOSE POR CAPITAL, INTERESES Y COSTAS.**

SE CONFIRMA

Siendo varias las fincas hipotecadas y adjudicadas, tiene el decreto de adjudicación que señalar la cantidad por la que cada una de ellas se adjudica al acreedor, desglosando, además, por cada finca, la cantidad por la que se le adjudica por principal, intereses y costas (artículos 132. 3 y 132. 4 LH). En el caso que nos ocupa, en el cual son 11 las fincas adjudicadas, el decreto de adjudicación no ha establecido el precio de adjudicación de cada una de ellas, por lo que no cabe deducir si se supera o no el principal garantizado en su respectiva inscripción y, por tanto, si debe especificarse el desglose por cada uno de los conceptos y para cada una de ellas; si es inferior a la responsabilidad hipotecaria por principal, no será necesario que en el decreto de adjudicación se desglosen por conceptos las demás cantidades reclamadas, sin perjuicio del caso de ejecución de vivienda habitual, en cuyo caso sí será necesaria tasación de costas y el correspondiente desglose para comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 575 bis LEC.

Si bien en el supuesto del presente expediente resulta que no existen acreedores posteriores, debe confirmarse la citada exigencia si tenemos en cuenta que el preceptivo desglose no juega sólo en favor de los titulares de cargas posteriores, sino también en favor del eventual hipotecante no deudor y, en definitiva, en favor de la necesaria claridad que debe predicarse de los pronunciamientos registrales, dice la Dirección General confirmando.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14846.pdf>

R. 30.03.2026. R. P. San Sebastián de los Reyes n.º 2.- **CCAA MADRID: INSCRIPCIÓN DE CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA POR ANTIGÜEDAD.**

SE CONFIRMA

Admitida la posibilidad en la Comunidad de Madrid del acceso registral del cambio de uso acreditado por la vía prevista en el artículo 28, apartado 4 TRLS, es necesario acreditar el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística.

NOTA. En el presente caso, se pretende la inscripción acreditando la antigüedad de la descripción como vivienda desde el año 2009 según los antecedentes de la información catastral que se incorpora. Sin embargo, reitera la Dirección General que para que opere la prescripción no sólo se necesita acreditar desde cuándo está destinada a vivienda, y cuándo fueron las últimas reformas llevadas a cabo que culminaron la obra, plazo a partir del cual se computa la prescripción; sino que, además, debe acreditarse, que ese uso no es contrario al planeamiento urbanístico, pues en otro caso no operaría la prescripción. No basta la declaración responsable cuando una actuación urbanística trasciende al interesado a través de su acceso al Registro de la Propiedad, pasando a poder afectar a terceros por lo que la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario impone la necesidad, a efectos de inscripción registral, de la existencia de ese reiterado control administrativo de la misma.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14847.pdf>

R. 30.03.2026. R. P. Córdoba n.º 2.- **EJECUCIÓN DIRECTA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR CON DERECHO INSCRITO ANTES DE LA INTERPOSICIÓN DE LA DEMANDA.**

SE CONFIRMA

Si el tercer poseedor tiene inscrito su derecho con anterioridad a la fecha de interposición de la demanda debe ser demandado y requerido de pago, ex artículo 132.1.º LH y 685 y 686 LEC no bastando la posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular, ya que dicha notificación no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago y el artículo 689 LEC se aplica si el tercer poseedor hubiese inscrito su derecho con posterioridad a la interposición de la demanda, lo cual no ocurre en el supuesto de hecho que motiva este expediente. Si bien no resulta el momento concreto de interposición de la demanda que dio inicio al procedimiento de ejecución hipotecaria, la inscripción del tercer poseedor es de 2007 y el procedimiento de inicio en 2016; además, la nota de expedición de la certificación de dominio y cargas se tomó en marzo 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14848.pdf>

R. 30.03.2026. R. P. Las Palmas de Gran Canaria n.º 1.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

Están debidamente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora sobre la invasión de fincas colindantes si tales dudas se basan en los datos y documentos que obran en el expediente, del que resulta que hay dos georreferenciaciones contradictorias, que implican la existencia de un indicio de controversia (en el caso, si para delimitar la superficie del camino, debe medirse desde el eje o desde el borde del camino -NOTA 2-), que deberá resolverse por los cauces legales oportunos.

NOTA 1. Recuerda la DGSJFP que en caso de dudas fundadas de invasión de finca colindante o del dominio público lo que procede es denegar la inscripción; en la tramitación del expediente del artículo 199, las manifestaciones que los interesados hubieran hecho en otros distintos o anteriores no les vinculan y pueden, en el expediente ahora tramitado, adoptar la actitud activa o pasiva que a su derecho convenga; el registrador no puede rescatar, en la tramitación del nuevo expediente, la oposición planteada en un expediente anterior con asiento de presentación caducado; es incuestionable la legitimación del titular catastral para formular alegaciones, incluso la tiene quien no tenga título inscrito ya que basta que acredite, en cualquier forma, que tiene interés en asegurar la integridad de la finca colindante; el plazo para hacer alegaciones no es preclusivo en este expediente que es de jurisdicción voluntaria, en el que no hay fase de prueba, y no contencioso.

NOTA 2. La expresión del título público de propiedad relativa a la toma del eje del (...) como vértice para determinar a la anchura del camino, no goza de presunción de veracidad respecto de terceros (artículo 1218 CC).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14849.pdf>

R. 31.03.2026. R. P. Bilbao n.º 3.- **LA EXIGENCIA DE LA DETERMINACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE COMUNICACIÓN FORAL, NO PUEDE BASARSE EN CONJETURAS.**

SE REVOCA

La exigencia de la determinación del régimen económico matrimonial no puede llevarse al extremo de exigirla en todo caso, afecte o no el acto a los bienes presentes y futuros de la sociedad conyugal.

En el caso, los bienes adquiridos por los herederos se inscribieron –en su día– sin indicar su carácter privativo; ahora no consta la vecindad civil vasca, sino más bien lo contrario, pues los dos representados ostentan, cada uno una vecindad civil diferente (común y gallega). Por tal razón no procede exigir, por mera conjetura, la expresión del régimen económico del matrimonio, pues la constancia de la vecindad civil y domicilio de los representados, ha de estimarse suficiente para habilitar la inscripción del acto dispositivo, pues la registradora no aporta ninguna justificación que la lleve a la conclusión de estarse ante un supuesto de comunicación foral, ni hay ningún elemento que pueda determinar que el régimen económico es el de comunicación foral del que no puede sospecharse en cualquier otra transmisión en territorio nacional, pues el régimen económico-matrimonial no está determinado en ningún caso por el lugar donde se sitúa el inmueble transmitido, ni pueden exigirse requisitos añadidos por el lugar de situación de éste.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14850.pdf>

R. 31.03.2026. R. P. Huelma.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE REVOCA

En este supuesto la estimación del recurso no implica que la inscripción deba realizarse sino que debe realizarse una nueva calificación ya que la recurrida carece de motivación al limitarse a suspender la inscripción por estimar la alegación de la colindante, pero sin concretar qué razones o motivos le hacen dudar de la identidad de la finca, máxime cuando lo que se solicita es la inscripción de la base gráfica catastral de una finca y el colindante, en su escrito de oposición, aporta plano catastral que evidenciaría la invasión de su finca. Respecto de esto último, recuerda la Dirección General que cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca ... Esta justificación gráfica aportada (que en el concreto caso de este expediente no ha debido ser requerida por la registradora, puesto que tales coordenadas constan en el escrito de oposición) deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión.

NOTA. Cuestión procedimental.

La inclusión en el informe del título calificado (y, por extensión, de las alegaciones de los colindantes) son necesarios para que este Centro Directivo compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del registrador (artículo 327 LH) pero la falta de emisión en plazo del referido informe del registrador no impide la continuación del procedimiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14851.pdf>

R. 31.03.2026. R. P. Granada n.º 5.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE REVOCA

La estimación del recurso no implica que la inscripción deba realizarse, sino que debe efectuarse una calificación en atención a la documentación aportada por el promotor y por la colindante que formula oposición, sin necesidad de esperar a que este último aporte la representación gráfica georreferenciada de su finca puesto que, en ese caso, la posibilidad de lograr una calificación favorable a la pretensión del promotor dependería exclusivamente de una actitud favorable y proactiva de la colindante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14852.pdf>

R. 31.03.2026. R. P. Madrid n.º 16.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER PENAL.**

SE CONFIRMA

Tomada anotación de prohibición de disponer penal en 2019 y prorrogada en 2023, la escritura de venta otorgada en 1995 no puede inscribirse sin la correspondiente autorización del Juzgado que expresamente lo permita, o sin que previamente se ordene por dicho Juzgado el levantamiento de tal prohibición. Si en el caso de presentación del mandamiento penal ordenando prohibición de disponer con posterioridad al título transmisivo por estar proscrito, la Resolución de 25 de febrero de 2025 defendió la suspensión de la inscripción de dicho título, no puede ser otra la solución en el caso de que el título de enajenación, sea esta voluntaria o derivada de un procedimiento de ejecución forzosa, se presenta y aun se expide cuando dicha prohibición de disponer, de origen penal o administrativo, conste ya anotada en el Registro de la Propiedad, razona la DGSJFP.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14853.pdf>

R. 31.03.2026. R. P. Palma de Mallorca n.º 10.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

La existencia de una controversia latente (NOTA) respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes, por pequeña que sea, puede servir de fundamento a una calificación negativa, sin que la misma pueda calificarse de temeraria, pues se apoya en el contenido del artículo 199LH: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, reitera la Dirección General.

Constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, se reitera la doctrina de este Centro Directivo que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en el expediente del 199 LH dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación.

NOTA. Habiéndose formado las dos fincas por segregación de la misma matriz y determinándose con exactitud su superficie, aunque el hecho de que una finca deba su nacimiento a una operación de modificación de entidad hipotecaria no es obstáculo para que pueda posteriormente inscribirse su representación gráfica georreferenciada, incluso implicando una alteración de su superficie, la inscripción pretendida, que implica un aumento de cabida superior al 10% respecto de la que consta inscrita, presenta elementos que pueden determinar la existencia de dudas de identidad acerca de si efectivamente se pretende, a través de la inscripción de la representación gráfica propuesta, aplicar al folio registral una porción de territorio no comprendida en éste, por pertenecer a la finca colindante y, en concreto, la alteración experimentada en la cartografía catastral y el plano aportado por el colindante del que resulta la geometría atribuida a la finca del colindante en el año 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14854.pdf>

R. 31.03.2026. R. P. Sabiánigo.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

Son fundadas las dudas de identidad que, razonando las causas de la denegación, se basan en unas alegaciones razonadas formuladas por el colindante, que acompaña título justificativo e informe técnico pericial que acredita la delimitación que alega; documentación que justifica su alegación calificando el registrador que hay controversia que deberá resolverse por los cauces legales oportunos. Debe tenerse en cuenta que existía una previa inscripción de representación gráfica que ahora se pretende incrementar en su superficie en base a un pretendido error en la superficie catastral, por lo que lo precedente hubiera sido la previa rectificación de ésta, pues en el Registro ya se había alcanzado la coordinación y los efectos de presunción de legitimación ya se extienden a los datos físicos (artículo 10 LH).

NOTA. Cuestión procedimental.

El recurso no es extemporáneo porque hay un sello de presentación en oficina del Servicio de Correos el día 25 de septiembre de 2025, por lo que, aunque la presentación en el registro electrónico de la Administración u organismo competente para su tramitación sea el día 29 de septiembre de 2025, debe considerarse dentro de plazo para el recurrente, aunque el plazo de resolución de la Administración se compute desde la llegada a la Sede Electrónica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14855.pdf>

R. 31.03.2026. R. P. Alicante n.º 5.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE REVOKA

Siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En cambio, en el presente caso, la nota no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevar a dudar de la identidad de la finca, más allá de remitirse a la existencia de la oposición formulada sin prueba escrita. No aporta prueba escrita quien se limita a remitirse a la planimetría obrante en Catastro, la cual es fácilmente constatable a través del informe de validación gráfica aportado por el promotor, que ya pone de manifiesto las alteraciones que por el contenido del mismo se derivan en la cartografía catastral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/08/pdfs/BOE-A-2026-14856.pdf>

R. 05.01.2026. R. P. Benalmádena n.º 2.- **PROHIBICIONES ESTATUTARIAS.**

SE CONFIRMA

La prohibición estatutaria de destinar las viviendas que comprenden el conjunto objeto de los presentes estatutos a actividades de tiempo compartido, clubes de vacaciones, time sharing o similares comprende el alquiler turístico porque es patente la idea de limitar el aprovechamiento compartido de las viviendas por diferentes personas en el tiempo, con expresa admisión de la analogía mediante la inclusión del sintagma “y similares”.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14942.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14943.pdf>

R. 07.01.2026. R. P. Albocàsser-Morella.- **GEORREFERENCIACIÓN Y OBRA NUEVA: DENEGACIÓN DEL INICIO DEL 199 LH.**

SE REVOKA

Se revoca la nota que deniega la tramitación del expediente del artículo 199 LH porque no existe un evidente indicio aparente

de inmatriculación encubierta; más bien hay indicios existencia de una descripción literaria inexacta, por lo que la descripción cuya inscripción ahora se solicita no alteraría la realidad física de la finca. Procede la tramitación del expediente con trámite de notificación a los colindantes para que, a la vista de las actuaciones, se emita la calificación registral.

NOTA. Cuestión procedimental

No pueden omitirse en el informe los aspectos procedimentales esenciales desarrollados en el seno del procedimiento registral en el que se ha emitido la nota de calificación; si bien la falta del informe no impide la continuación del procedimiento (al párrafo octavo del artículo 327 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14944.pdf>

R. 07.01.2026. R. P. Barbate.- **PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO EN LA LEGISLACIÓN ANDALUZA.**

SE CONFIRMA

En el presente caso, el titular por herencia de una séptima parte indivisa de una finca registral vende la cuota porcentual de 54,79% de la séptima parte indivisa a un tercero, por lo que resulta evidente que se trata de una venta de cuota ex novo y no la transmisión de la misma cuota indivisa inscrita. Debe confirmarse la calificación en cuanto a la concurrencia de suficientes elementos objetivos reveladores de la existencia de una posible parcelación urbanística ilegal que debe justificar la acreditación de la oportuna intervención municipal. Así, aparte del citado, desde la inscripción por séptimas partes indivisas a favor de siete hermanos por título de herencia por la inscripción 2.ª de fecha 4 de mayo de 1998, se han ido transmitiendo por venta a distintas personas dichas participaciones, lo que por sí mismo constituye un indicio objetivo de parcelación encubierta si se considera equiparable a la venta de cuota ex novo; en la estipulación quinta de la escritura calificada se establece que a la participación indivisa objeto de transmisión se le atribuye el uso de la porción de terreno de cabida mil doscientos metros cuadrados que linda con otras “participaciones de finca” aunque se haga constar que “con efectos solo y exclusivamente obligacionales y sin trascendencia real”; y, consta practicada, aunque caducada, anotación preventiva del expediente de disciplina urbanística.

NOTA. Atendiendo a la fecha de otorgamiento, no cabe aplicar la regla prevista en el artículo 8.a) del Decreto 60/2010, ni su equivalente en el artículo 139.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, sobre la equivalencia matemática de cuota y superficie, pero ello no excluye que, atendidas las circunstancias concurrentes en el caso, pueda apreciarse objetivamente que concurre un supuesto de posible parcelación urbanística sujeta a intervención municipal que ya resultaba exigible atendiendo a la normativa urbanística sustantiva vigente al tiempo de otorgarse la escritura, concretamente el artículo 259.2 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y que sin duda debe ser exigida por el registrador conforme a la normativa registral vigente al tiempo de la calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14945.pdf>

R. 08.01.2026. R. P. Palamós.- **ANOTACIÓN DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD POR ENTENDER QUE TAL MEDIDA CAUTELAR HA EXCEDIDO SOBRADAMENTE EL PLAZO DE DURACIÓN DEL 81 LGT.**

SE CONFIRMA

Es esencial la diferencia existente entre la duración de los derechos o gravámenes que acceden al Registro y la caducidad de los asientos que los recogen sin que puedan confundirse unos y otros. Por tanto, no cabe cancelar la anotación preventiva de prohibición de disponer en virtud de instancia por haber transcurrido los plazos del 81 LGT; solo podrá producirse en virtud de mandamiento expedido por la Agencia Tributaria ordenando dicha cancelación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14946.pdf>

R. 08.01.2026. R. P. El Puerto de Santa María n.º 4.- **PARCELACIÓN URBANÍSTICA DE SUELO RÚSTICO EN LA LEGISLACIÓN ANDALUZA.**

SE CONFIRMA

En el presente expediente se plantea la inscripción de dos escrituras de compraventa de participaciones indivisas de finca rústica por las que la entidad mercantil titular registral de 1700/46.158,86 avas partes indivisas vende a una compradora una participación indivisa de 640/46.158,86 avos de la finca y a otra compradora la participación indivisa de 1.060/46.158,86 avos de la misma finca.

Debe confirmarse la calificación en cuanto a la concurrencia de suficientes elementos objetivos reveladores de la existencia de una parcelación urbanística que debe justificar la acreditación de la oportuna intervención municipal. Así, la entidad mercantil titular ha ido transmitiendo por venta a distintas personas diferentes participaciones indivisas de forma sucesiva, lo que, a pesar de su acceso registral, por sí mismo constituye un indicio objetivo de parcelación encubierta; en el caso particular de este expediente la entidad mercantil titular registral vende cuotas ex novo y no se trata de transmisión de la misma cuota indivisa inscrita; del propio contenido de la primera escritura resulta la existencia de una serie de pactos, cuya inscripción no se solicita, cuyo objeto es consentir la adjudicación de una determinada porción de suelo bajo condición suspensiva de aprobación de un eventual plan urbanístico, así como las demás adjudicaciones asociadas a otras cuotas indivisas; al propio escrito de recurso se acompaña un plano donde se identifican las porciones de la finca vendidas por la entidad mercantil a distintos propietarios; dicha partición en la realidad física viene confirmada por la consulta a la información que resulta de la aplicación registral geoportal de acceso público y de la información catastral de la finca, de la que resulta que en la misma existen diversas edificaciones de uso residencial en parcelas delimitadas con caminos o viarios propios de zonas urbanas.

NOTA. Atendiendo a la fecha de otorgamiento, no cabe aplicar la regla prevista en el artículo 8.a) del Decreto 60/2010, ni su equivalente en el artículo 139.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, sobre la equivalencia matemática de cuota y superficie, pero ello no excluye que, atendidas las circunstancias concurrentes en el caso, pueda apreciarse objetivamente que concurre un supuesto de posible parcelación urbanística sujeta a intervención municipal que ya resultaba exigible atendiendo a la normativa urbanística sustantiva vigente al tiempo de otorgarse la escritura, concretamente el artículo 259.2 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y que sin duda debe ser exigida por el registrador conforme a la normativa registral vigente al tiempo de la calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14947.pdf>

R. 08.01.2026. R. P. San Lorenzo de El Escorial n.º 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: AGRUPACIÓN Y OBRA NUEVA.**

SE CONFIRMA parcialmente

Se solicita la inscripción de la agrupación con el exceso de cabida declarado de 7.493,24 metros cuadrados aportando sendos informes de validación gráfica frente a parcelario catastral, sobre la que se declara una obra nueva terminada consistente en distintos edificios. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 LH, se recibe informe de la Dirección General de

Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad Autónoma de Madrid, en el que se denuncia que la representación gráfica propuesta no respeta la anchura de la vía pecuaria.

Se estima parcialmente el recurso porque si bien la Administración no ha declarado de modo inequívoco que se produzca una invasión de la vía pecuaria (NOTA) y tampoco puede tomarse en consideración el argumento del recurrente cuando afirma que la finca se encuentra delimitada perimetralmente por un muro desde, al menos, 1972 porque para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que puede extenderse también a los vallados; no cabe inscribir solo la agrupación y obra nueva porque la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca resulta preceptiva.

NOTA. Recuerda la DGSJFP su Resolución de 12 de junio de 2025 referida las situaciones en las que se puede encontrar una finca que linda con el dominio público en el expediente del 199 LH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14948.pdf>

R. 19.02.2026. R. P. Valencia n.º 13.- **AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EX ARTÍCULO 7.3 LPH.**

SE CONFIRMA

Siendo el título habilitante posterior al 3 de abril de 2025, es necesaria la autorización de la comunidad de propietarios (artículo 7.3 LPH en relación con el artículo 17.12 LPH), sin que la mera denominación como “apartamento turístico” debe interpretarse como aprobación ex ante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14949.pdf>

R. 19.02.2026. R. P. Sagunto n.º 2.- **PROHIBICIONES ESTATUTARIAS.**

SE REVOCA

La cláusula estatutaria que prohíbe la vivienda turística contiene una importante excepción, que consiste en que esté expresamente autorizada por las Ordenanzas y con acatamiento y observancia de sus Normas; la excepción debe interpretarse como una remisión dinámica a la normativa administrativa y al criterio del Ayuntamiento, dado que, conforme al artículo 1284 del Código Civil: Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto. Por tanto, al haber emitido el Ayuntamiento un informe favorable declarando la compatibilidad del uso de vivienda de uso turístico, se ha producido el supuesto de hecho previsto en la excepción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14950.pdf>

R. 20.02.2026. R. P. Puerto de la Cruz.- **PROHIBICIÓN ESTATUTARIA CON LA SALVEDAD DE LA AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.**

SE CONFIRMA

Dado que, según los estatutos, la prohibición estatutaria de destino de los locales o apartamentos a uso diverso de habitación y oficinas privadas o artesanías, propias de la profesión del habitante, deberá ser consentido por la mayoría a que hace referencia el artículo 17 LPH, no se levanta ésta con la certificación aportada, que se limita a reseñar la inexistencia de prohibición; no constituye sino una interpretación unilateral de los estatutos, otorgada exclusivamente por el secretario de la comunidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14954.pdf>

R. 24.02.2026. R. P. Pontevedra n.º 1.- **AUTORIZACIÓN DEL ARTÍCULO 7.3 LPH.**

SE REVOCA

Si bien la comunicación previa de inicio de actividad o apertura de establecimiento en el Concello de Pontevedra, como requisito municipal preceptivo para la asignación del NRUA es posterior al 3 de abril 2025, el título habilitante es anterior; a los efectos de tener por justificado el inicio de la actividad turística con anterioridad a la reforma del artículo 7.3 LPH, es la fecha de la resolución administrativa de inscripción de la vivienda en el Registro de Empresas e Actividades Turísticas de Galicia la que supone elemento probatorio suficiente de la fecha de inicio dicha actividad económica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14955.pdf>

R. 27.02.2026. R. P. Valencia n.º 6.- **AUTORIZACIÓN DEL ARTÍCULO 7.3 LPH.**

SE CONFIRMA

Siendo el título habilitante de fecha posterior al 3 de abril de 2025 no cabe aplicar al caso la disposición adicional segunda de la LPH sino el artículo 7.3 del mismo texto legal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14956.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14960.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14961.pdf>

R. 27.02.2026. R. P. Madrid n.º 27.- **TÍTULO HABILITANTE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID.**

SE CONFIRMA

Es necesario aportar al Registro el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable; en el caso de Madrid, la licencia de uso turístico (artículo 17 bis del Decreto 79/2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14957.pdf>

R. 27.02.2026. R. P. Valencia n.º 13.- **AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EX ARTÍCULO 7.3 LPH.**

SE CONFIRMA

Siendo el título habilitante posterior al 3 de abril de 2025, es necesaria la autorización de la comunidad de propietarios (artículo 7.3 LPH en relación con el artículo 17.12 LPH), sin que la mera denominación como “apartamento turístico” debe interpretarse como aprobación ex ante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14958.pdf>

R. 27.02.2026. R. P. Conil de la Frontera.- **SOLICITUD DE COPROPIETARIO TITULAR DEL DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR.**

SE CONFIRMA

Al tratarse de una finca en participaciones indivisas es necesario el consentimiento del resto de titulares registrales con firma legitimada ante autoridad competente o electrónica, ex artículo 397 CC, por razón de la propia naturaleza de los actos comunitarios y estar en presencia de un acto de riguroso dominio y, sin que pueda aplicarse el 398 CC porque solo un copropietario presenta la solicitud. El hecho de la atribución judicial del uso exclusivo al solicitante no altera lo señalado ya que ese derecho de uso (que no está inscrito) no legitima al solicitante por sí solo para disponer, ni realizar actos de riguroso dominio, respecto del bien en cuestión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14959.pdf>

R. 27.02.2026. R. P. Toledo n.º 3.- **PROHIBICIONES ESTATUTARIAS.**

SE CONFIRMA

La norma estatutaria que establece la necesaria utilización de la vivienda como domicilio habitual o permanente, y que prohíbe establecer cualquier tipo de industria o servicio, impide la asignación del NRUA. Por otro lado, si bien es patente que la finca matriz estuvo en su día sujeta al régimen de VPO y aunque también puede concluirse que ha transcurrido el plazo para que las viviendas puedan ser desafectadas, no es menos cierto que los estatutos siguen vigentes, en tanto que constan inscritos en el Registro y no han sido objeto de ninguna modificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14962.pdf>

R. 27.02.2026. R. P. Marbella n.º 3.- **PROHIBICIONES ESTATUTARIAS.**

SE CONFIRMA

La cláusula estatutaria que limita el uso de las viviendas exclusivamente al residencial, impide la asignación del NRUA turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14963.pdf>

R. 05.03.2026. R. P. Barcelona n.º 16.- **PROHIBICIONES ESTATUTARIAS.**

SE CONFIRMA

El artículo estatutario impone la obligación de destinar las viviendas a hogar o residencia habitual y permanente, lo que impide la asignación de número registro único de alquiler, tanto turístico como no turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14964.pdf>

R. 05.03.2026. R. P. Barcelona n.º 15.- **PROHIBICIONES ESTATUTARIAS.**

SE REVOCA

La prohibición estatutaria de destino de viviendas a pensión, no comprende el NRUA no turístico. Razona la Dirección General que el artículo estatutario no impone la obligación de destinar las viviendas a hogar o residencia habitual y permanente de sus propietarios o inquilinos, lo cual impediría asignar número de registro único de alquiler, turístico o no turístico; tampoco prohíbe genéricamente cualquier actividad comercial o industrial, prohibición esta que impediría asignar número de registro único de alquiler turístico y especial relevancia tiene la prohibición del inciso final del precepto estatutario que prohíbe el destino a pensión o pisos turísticos, prohibición que denota una clara voluntad de impedir cualquier actividad susceptible de calificarse como turística.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14965.pdf>

R. 06.03.2026. R. P. Benalmádena n.º 2.- **PROHIBICIONES ESTATUTARIAS.**

SE CONFIRMA

La prohibición estatutaria de destino de las viviendas a casas de huéspedes (referible a la industria de hospedaje) comprende el alquiler turístico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14966.pdf>

R. 06.03.2026. R. P. Arrecife.- **TÍTULO HABILITANTE.**

SE CONFIRMA

No es posible de asignar en el municipio de San Bartolomé (CCAA Canarias) un NRUA sin acreditar la inscripción de la vivienda en el Registro General Turístico, ni el cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por el Ayuntamiento para las viviendas de uso turístico; deben aportarse ambos títulos habilitantes, el autonómico y el municipal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14967.pdf>

R. 25.03.2026. R. P. Villacarriedo.- **PERMUTA DE BIEN MUNICIPAL.**

SE CONFIRMA

Se confirma el defecto relativo a que respecto del bien titularidad de la mercantil, la certificación emitida por el Secretario del Ayuntamiento, con el visto bueno del Alcalde no acredita que resulta conveniente para el interés público, y que además la diferencia de valor no es superior al 50% según tasación, y el informe emitido por el secretario interventor del Ayuntamiento en el que resulte que el valor de la finca no supera el 25% de los recursos ordinarios de la Corporación y en su caso autorización de la comunidad autónoma, conforme exigen los artículos 109 y siguientes del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; la documentación tan sólo se refiere al valor de una parcela catastral, camino de titularidad municipal, sin indicar cuál es su valor ni respecto de qué parcela se informa sobre la diferencia de su valoración.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14983.pdf>

R. 25.03.2026. R. P. Cazalla de la Sierra.- **ANOTACIÓN DE EMBARGO: PRÓRROGA.**

SE CONFIRMA

Dado el carácter automático de la caducidad, no cabe prorrogar anotación caducada; en el caso, cuando el mandamiento ahora

calificado se presentó en el Registro dicha anotación no se hallaba vigente, puesto que habían transcurrido más de cuatro años desde la fecha de la última prórroga.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14984.pdf>

R. 25.03.2026. R. P. Villaviciosa.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**
SE CONFIRMA

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la mera oposición de un colindante (en este caso, catastral y registral) no constituye por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción, debiendo el registrador valorar si dicha oposición está debidamente fundamentada y documentada. Sin embargo, cuando la oposición se sustenta en un informe técnico que evidencia un conflicto en la delimitación de las fincas y una controversia sobre la realidad física de las mismas, el registrador no puede resolver el conflicto de fondo en el seno del procedimiento registral.

En el presente caso, hay contradicción técnica entre la representación gráfica del promotor y el informe del colindante que pone de manifiesto una situación litigiosa y una controversia latente sobre la delimitación de las fincas; el recurso no es el cauce adecuado para dirimir conflictos sobre la propiedad o la posesión, ni para valorar pruebas periciales contradictorias, cuestiones que están reservadas a los tribunales de justicia en el correspondiente procedimiento contencioso. Al existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca y su delimitación, derivadas de la oposición documentada del colindante se confirma la nota de calificación negativa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14985.pdf>

R. 25.03.2026. R. P. Benissa.- **OBRA NUEVA: FALTA DE APORTACIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO PARA SU ARCHIVO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LA CCAA VALENCIANA.**
SE CONFIRMA

La obligación de archivo del Libro del Edificio es exigible en todo caso de edificación, salvo que la legislación autonómica no lo considere obligatorio, que no es el caso de la Comunidad Valenciana.

La obligación de confeccionarlo es exigida por una ley autonómica, vigente desde enero de 2005 y la obligación de su archivo, resulta de una norma estatal, concretamente los artículos 9 y 202 LH, que no contienen más salvedad o excepción de aquellas obras a las que, por su antigüedad, no es aplicable la exigencia de otorgamiento del libro del edificio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14986.pdf>

R. 25.03.2026. R. P. Archena.- **GEORREFERENCIACIÓN Y AMPLIACIÓN DE OBRA NUEVA.**
SE REVOKA

Reiterando su doctrina sobre la inscripción de obras nuevas, en el presente caso, se inicia de oficio el expediente del 199 LH antes dudas de identidad motivadas por la previa constancia registral del estado de coordinación de la finca colindante (NOTA) así como por el hecho de haberse aportado previamente una representación gráfica georreferenciada alternativa; se propone la inscripción de la base gráfica catastral de la finca respecto de la que no se aprecian discrepancias geométricas con la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, pero durante su tramitación se opone la Administración por observarse un desplazamiento de la cartografía catastral que implica una invasión del viario público. No obstante, tal desplazamiento no se pone de manifiesto por la Administración colindante en términos de posicionamiento absoluto sino que simplemente alega la existencia del referido desplazamiento de la cartografía catastral.

Por tanto, concluye la Dirección General diciendo que no constando que el dominio público viario esté deslindado con cartografía vectorial y que, en los supuestos de desplazamiento de la cartografía catastral no puede derivarse la existencia de invasión del dominio público cuando ello resulte del contraste, por superposición, de la cartografía catastral sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, debe concluirse que es inscribible la base gráfica catastral propuesta.

NOTA. El éxito de la pretensión del promotor del procedimiento no puede quedar supeditado a una conducta proactiva del titular del predio colindante, encaminada a rectificar su propia representación gráfica ya inscrita, en el caso, para eliminar el hueco existente entre ambas representaciones gráficas, pues una vez remitida por el registrador de la propiedad la comunicación a Catastro de que se ha procedido a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa..., tal rectificación será tramitada por Catastro, que devolverá al Registro las nuevas representaciones gráficas, acompañadas, en su caso, de las nuevas referencias catastrales, al objeto de que se proceda a la coordinación de las mismas. Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de que se tramite el procedimiento de rectificación de errores en la coordinación, ... en el caso de que Catastro aprecie la existencia del desplazamiento y proceda a la rectificación de la cartografía catastral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14987.pdf>

R. 26.03.2026. R. P. Alicante n.º 5.- **INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO DE CARÁCTER EMPRESARIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.**
SE CONFIRMA parcialmente

Ídem a Resoluciones de 26 de marzo de 2026, (BOE 8 julio 2026).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14988.pdf>

R. 26.03.2026. R. P. Sitges.- **OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD Y DIVISIÓN HORIZONTAL.**
SE CONFIRMA parcialmente

No puede inscribirse la constitución del régimen de propiedad horizontal sin la previa inscripción de la declaración de obra nueva, por antigüedad en este caso. De la descripción de la finca en el Registro y del certificado del técnico presentado, resulta claro que no estamos ante una mera rectificación de la descripción de la finca; por el contrario, resultan modificaciones de obras que no han tenido acceso registral. Por tanto, se confirma la nota en cuanto a la necesaria previa inscripción de la declaración de obra nueva por antigüedad, con los requisitos legales, entre ellos, la declaración administrativa sobre la compatibilidad de los usos con el planeamiento.

Se revoca, en cambio, en cuanto al defecto relativo a que no se solicita la inscripción de la rectificación de superficie de la finca sobre la que se declara de obra nueva, ya que solicitada la inscripción de la obra nueva, la tramitación del expediente del artículo 199 LH puede iniciarse por parte del registrador, puesto que existe solicitud tácita, y, además es un supuesto en el que puede iniciarlo de oficio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14989.pdf>

R. 30.03.2026. R. P. Eivissa n.º 3.- **DERECHO DE SUCESIONES BALEAR: AFECCIÓN LEGITIMARIA DEL ARTÍCULO 15 LH Y PACTO SUCESORIO DE LEGADOS CON TRANSMISIÓN ACTUAL.**

SE REVOCA

Es inscribible el pacto sucesorio de legado con transmisión de presente, otorgado por el disponente con vecindad civil de Ibiza, sin la correspondiente afección legitimaria.

NOTA. Razona la DGSJFP, partiendo de que el artículo 15 LH se aplica a la legítima como pars valoris bonorum que,

-la herencia puede deferirse por pacto sucesorio, pero nunca se defiere en el momento del otorgamiento del pacto sucesorio sino en el del fallecimiento del causante/disponente;

-en el momento de otorgamiento del pacto sucesorio se desconoce la naturaleza jurídica de la legítima de la herencia del futuro causante; la protección del legitimario (cuando llegue a serlo) quedará bajo la ley reguladora de la sucesión (cuando esta se determine al fallecimiento del causante);

-en el momento de otorgamiento del pacto sucesorio los hijos del causante no son sus legitimarios y el ordenamiento jurídico no protege su posición como tales;

-el legatario no está obligado a pagar las legítimas ni tan siquiera facultado para ello en vida del causante;

-la interpretación literal de la norma. La mención registral de la existencia de la afección real en garantía de los derechos de los legitimarios sólo podrá llevarse a cabo cuando se presenten los documentos en cuya virtud se inscriban los bienes a favor de los herederos, no de los legatarios y, en el mismo sentido el 83 RH. Por otro lado, la mención está sujeta a plazo tasado a contar desde la muerte del causante. Extender en vida de este último la afección legitimaria implica alterar ese criterio legal y sustituir aquel plazo cierto y determinado por un plazo indeterminado y de duración incierta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14993.pdf>

R. 30.03.2026. R. P. Motilla del Palancar.- **ANOTACIÓN DE EMBARGO: AMPLIACIÓN.**

SE CONFIRMA

Si bien la acumulación de ejecuciones por obligaciones diversas es lícita procesalmente para favorecer la economía de los trámites, registralmente no autoriza a dotar a esas nuevas deudas del rango preferente de que gozan las anotaciones originarias; deberán ser objeto de nuevas anotaciones de acuerdo con los principios de especialidad y prioridad.

Las dos posibilidades expresamente contempladas en las que, en perjuicio de cargas intermedias, cabe hacer constar la ampliación de cantidades por nota al margen de la anotación de embargo inicial, son: cuando venciera algún plazo de la misma obligación en cuya virtud se procede, o la obligación en su totalidad y cuando se produzca un aumento de la cantidad prevista en concepto de intereses devengados durante la ejecución y de costas. Se confirma, por tanto, la nota por no referir el documento calificado ni a vencimientos de nuevos plazos de la obligación primitiva ni a otros casos previstos en el artículo 613 LEC.

NOTA. Por analogía con la acumulación de ejecuciones hipotecarias, para la acumulación de procedimientos ejecutivos ordinarios, no hipotecarios, cabe proclamar que la unidad procedimental derivada de la acumulación no implica que la limitación derivada del respectivo rango registral de cada anotación preventiva de embargo no deba mantenerse de forma que no perjudique a los acreedores posteriores anotados o inscritos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/09/pdfs/BOE-A-2026-14995.pdf>

R. 09.01.2026. R. P. Navalcarnero n.º 2.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE EXTENDERSE EN CASO DE TÍTULO NO INSCRIBIBLE NI DE DOCUMENTO PRIVADO FUERA DE LOS SUPUESTOS LEGALES.**

SE CONFIRMA

No puede extenderse asiento de presentación de instancia por la que se solicita “que se declare la nulidad del mandamiento de embargo, por reiteración de una actuación previamente retirada por la AEAT y por vulneración del art. 9.3 CE. Que, en consecuencia, se proceda a: cancelar las anotaciones de embargo ya practicadas (si las hubiera) y a denegar la práctica de las anotaciones pendientes de despacho. Que se incorpore este escrito al folio real correspondiente”, porque ni se encuentra incluida en ninguna de las posibles excepciones por la que nuestra legislación hipotecaria permite el acceso de documentos privados, ni por su naturaleza, contenido o finalidad puede provocar operación registral alguna (ex artículos 246.3, 2 LH en relación con los artículos 33 y 420.1 y 3 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/10/pdfs/BOE-A-2026-15094.pdf>

R. 06.04.2026. R. P. Madrid n.º 19.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE EXTENDERSE RESPECTO DE SOLICITUD DE CESIÓN GRATUITA DE NUDA PROPIEDAD.**

SE CONFIRMA

No cabe extender asiento de presentación de solicitud de cesión gratuita (donación) de nuda propiedad ya que no es un supuesto de excepción del acceso de documento privado (artículo 246 LH y 420.1 RH) y, no es tal cesión al ser nula la donación no documentada en escritura pública.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15514.pdf>

R. 06.04.2026. R. P. Tegui.- **NOTA MARGINAL INFORMATIVA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.**

SE CONFIRMA

La nota marginal cuya cancelación por caducidad se solicita en este expediente, tiene por objeto dar a conocer la situación urbanística de la finca en el momento en que se inscribió la obra nueva y que la misma se practicó sin acreditar la correspondiente licencia urbanística con las consecuencias sustantivas previstas en la legislación aplicable. Se trata de una nota marginal similar a la prevista en el artículo 28.4 LH, y por ende, de carácter informativo y de duración indefinida que no tiene un plazo legal de caducidad que pueda ser tenido en cuenta a efectos registrales; la cancelación de la citada nota puede practicarse en virtud de una certificación administrativa expedida por el órgano competente que desvirtúe el contenido de la misma, bien porque la edificación cuenta con licencia, bien porque de otro modo clarifique la situación urbanística en la que se encuentra la edificación (artículo 9.a), párrafo segundo LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15515.pdf>

R. 07.04.2026. R. P. Eivissa n.º 4.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que el juicio de correspondencia entre la descripción de la finca que figura en

el Registro y la descripción y georreferenciación incorporadas al título y cuya inscripción se solicita, es una decisión que compete exclusivamente al registrador; debe ser objetivo y razonado. En el supuesto de hecho, la omisión en la descripción literaria de cualquier colindancia de la finca con el dominio público marítimo-terrestre lleva a la conclusión de que las dudas del registrador están debidamente motivadas y sin que el hecho de que no haya existido oposición por parte de los colindantes pueda remover las dudas de identidad manifestadas, puesto que éstas vienen referidas, precisamente, a la falta de coherencia interna entre la descripción literaria de la finca y la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada y sin que tampoco las dudas de correspondencia se desvirtúen con el certificado expedido por la Demarcación de Costas en Illes Balears, pues el mismo se refiere a que las parcelas con las que se afirma corresponder la finca no invaden el dominio público marítimo-terrestre, pero no viene referido (por no ser evidentemente su objeto) a la correspondencia de dichas catastrales con la finca objeto del procedimiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15517.pdf>

R. 07.04.2026. R. P. Huércal-Overa.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

En el presente supuesto de hecho, se decide no tramitar el expediente del artículo 199 LH, puesto que ya han comparecido los colindantes antes de su tramitación y se han opuesto, quedando acreditado que la georreferenciación aportada invade un camino público inalienable, inembargable e imprescriptible, por lo que está sustraído al tráfico jurídico inmobiliario, si no media previa desafectación del mismo al dominio público.

Sin que puedan tenerse en cuenta las alegaciones del recurrente por tratarse de un documento que no tuvo el Registrador en el momento de la calificación, señala la Dirección General que de acuerdo con su doctrina están debidamente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora sobre la invasión de fincas colindantes porque tales dudas se basan en los datos y documentos que obran en el expediente, en cuanto a las diferencias descriptivas, que pueden apreciarse entre la configuración registral y la catastral de las fincas y las previas operaciones de rectificación de superficie que ya están inscritas (NOTA). La alegación del Ayuntamiento es contundente, y aunque puede ser errónea, ello no excluye que tiene presunción de legalidad, por lo que implica una presunción de la consideración de dominio público de la porción de terreno invadida; una presunción de un indicio de controversia, que excede del ámbito de aplicación del expediente del 199 LH.

NOTA. Se basa en el certificado municipal del que resulta que el camino figura en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento, habiendo sido denegada la alteración del trazado del mismo, solicitada al Ayuntamiento por el promotor del expediente, puesto que el informe del técnico municipal declara que la georreferenciación del camino en el Catastro es correcta y pertenece al Ayuntamiento por posesión inmemorial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15520.pdf>

R. 09.04.2026. R. P. San Vicente del Raspeig.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE PRACTICARSE RESPECTO DE ACTA DE MANIFESTACIONES QUE INCORPORA RESOLUCIONES JUDICIALES.**

SE CONFIRMA

No puede tomarse asiento de presentación de un acta notarial de manifestaciones en la que un abogado, como representante de una mercantil pone de manifiesto la existencia de un procedimiento penal, la existencia de un acuerdo judicial de medida cautelar, la existencia de una resolución de recurso de apelación y un escrito que el compareciente ha presentado en el Juzgado, solicitando que de todos estos hechos se deje constancia en el historial registral de la finca.

El título a los efectos de la inscripción debe fundar inmediatamente el derecho a favor de la persona que deba practicarse (artículo 3 y 33 RH en relación con el artículo 246 LH y 420 RH) y un acta de manifestaciones no es título formal al objeto de la inscripción sin que desvirtúe este hecho la incorporación de las resoluciones judiciales.

Será la presentación de los originales de las resoluciones judiciales la que permitirá practicar el asiento de presentación, sin perjuicio de la ulterior calificación del documento al objeto de la práctica de la correspondiente anotación preventiva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15523.pdf>

R. 13.04.2026. R. P. Santa Cruz de Tenerife n.º 1.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

Existiendo una rectificación de superficie superior al 10% de la cabida inscrita y tratándose, además, de la solicitud de inscripción de una declaración de obra nueva, se tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se presentan alegaciones por varios de los colindantes notificados, que alegan invasión de su finca, aportando informe técnico en sustento de su alegación. Son fundadas las dudas de identidad que en base al contenido de las alegaciones llevan a la conclusión de posible indicio de controversia en la delimitación gráfica de la finca objeto del expediente, que no es negada por los recurrentes en su escrito de interposición del recurso (porque no fue presentada dentro de plazo, argumento cuyo rechazo reitera la Dirección General), por lo que excede del ámbito de aplicación del artículo 199 LH.

NOTA. Aclara la DGSJFP que lo procedente, cuando se aporta una georreferenciación alternativa es notificar a todos los colindantes catastrales y esta decisión corresponde al Registrador exclusivamente. Por esto, no se admite la afirmación de los recurrentes relativa a la eficacia de la publicación del edicto realizada por la notaría autorizante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15525.pdf>

R. 13.04.2026. R. P. San Sebastián n.º 6.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.**

SE CONFIRMA

Al no existir cláusula en los estatutos de la propiedad horizontal que exonere de la necesidad de acuerdo de la junta para la segregación y agregación de elementos privativos en la planta primera (solo hay una cláusula sobre “modificaciones que no afecten a la propiedad común”-que son las previstas en el artículo 7 LPH- cuyo último párrafo admite las divisiones solo en planta sótano -a los efectos del artículo 10.3 b LPH.), será necesario que ésta sea aprobada por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación en la propiedad horizontal, especificando que las mayorías deben referirse a los tres portales que integran la comunidad de propietarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15526.pdf>

R. 13.04.2026. R. P. Vilanova i la Geltrú n.º 2.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: VENTA DE PARTICIPACIONES INDIVISAS DE FINCA DESTINADA A GARAJE, CON DESTINO A TRASTEROS.**

SE CONFIRMA

La transformación que se pretende realizar por el interesado mutando el destino de su local, inicialmente previsto en el título constitutivo de la propiedad horizontal y en las normas estatutarias a aparcamiento de vehículos de turismo, a trasteros es susceptible de afectar a elementos comunes del inmueble, menoscabar o alterar la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, así como a la maniobrabilidad (artículo 553-11 de la Ley 5/2006 del Libro quinto CCc); el cerramiento conlleva cuestiones técnicas que implican cambio en la configuración y el uso del espacio y, por otro lado, la transformación en trastero una modificación de la licencia de actividad del local destinado a aparcamiento.

Por tanto, la creación de trasteros en el departamento uno implica la necesidad de modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal y los estatutos, exigiendo acuerdo de la junta de propietarios con mayoría de cuatro quintas partes de propietarios y cuotas conforme al artículo 553-26.2 del Código Civil de Cataluña.

NOTA. Cuestión competencial,

La competencia para resolver los recursos mixtos, esto es los que no encuentran su fundamentación de manera exclusiva en normas de derecho foral, es de al DGSJFP.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15527.pdf>

R. 14.04.2026. R. P. Santa María de Guía de Gran Canaria.- **PRINCIPIO DE PRIORIDAD EN SU VERTIENTE FORMAL.**

SE CONFIRMA

Solicitada nota de despacho con certificación de la inscripción de venta de la finca relativa a la condición resolutoria en garantía del pago del precio aplazado consta que no se inscribió en base a distintos motivos y entre ellos que no procedía la inscripción por haber ya transcurrido el plazo convencional de caducidad del eventual asiento de suerte que, de haberse practicado, sería procedente su cancelación.

Se pretende la revocación de la calificación registral que concluye en la inscripción (de compraventa) y, por tanto, se solicita la modificación de un asiento del Registro.

No obstante, concluye la Dirección General confirmando la nota diciendo que conforme el historial registral de la finca, antes de su caducidad, se encontraban presentados en el Registro tres títulos, por el siguiente orden de presentación: mandamiento de anotación de embargo; resolución de la compraventa (volviendo el dominio al vendedor) y la compraventa con condición resolutoria en garantía del pago del precio aplazado. Y, siendo contradictorios el primero y el segundo y subsanados ambos por el tercero lo procedente era la inscripción de la compra, a los solos efectos de posibilitar la anotación del embargo por lo que estando ya presentada la escritura de resolución, la inscripción de la condición resolutoria es igualmente superflua.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15529.pdf>

R. 14.04.2026. R. P. Palma de Mallorca n.º 9.- **PARCELACIÓN URBANÍSTICA CONSOLIDADA.**

SE CONFIRMA

La doctrina de la DGSJFP relativa a la posibilidad de inscripción de divisiones horizontales de edificios que gozan de una situación consolidada en la realidad (artículo 28.4 en relación con el artículo 26 TRLS) no puede confundirse con el criterio reiterado de esta Dirección General sobre parcelaciones que constan de una situación consolidada. En relación con eso último, es necesario arbitrar una solución respecto aquellos propietarios de fincas válidamente formadas en su momento y que sin embargo no cumplen con los requisitos de parcela actuales (el planeamiento es dinámico), lo que afecta tanto a fincas inscritas como no inscritas, siendo la de éstas últimas la posición que se trata de tutelar permitiendo su acceso al Registro y su plena incorporación al tráfico jurídico sin desconocer su particular situación urbanística.

En el presente expediente, se inscribe la declaración de obra nueva por antigüedad y rectificación de la cabida de conformidad con el artículo 201.3.b) LH y se notifica al Ayuntamiento la práctica de la inscripción de esta obra nueva al no haberse acreditado que dicha obra se ejecutará con la preceptiva licencia municipal; se suspende la inscripción respecto al cambio de descripción de rústica a urbana y división horizontal por considerar que la división horizontal materializada en la escritura es realmente una parcelación sujeta a licencia. Efectivamente, habiéndose justificado la existencia de una parcelación de la finca a través de la división horizontal tumbada, no resulta acreditado un pronunciamiento explícito del órgano con competencia urbanística que implique un reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcelación, por lo que debe confirmarse el defecto recurrido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15530.pdf>

R. 14.04.2026. R. P. Almendralejo.- **OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD SITA PARCIALMENTE EN ZONA DE POLICÍA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.**

SE CONFIRMA

En base al artículo 28.4 TRLS es necesario que haya prescrito la acción administrativa correspondiente, y que la edificación no se encuentre en suelo sujeto a un régimen especial de protección que impida su legalización por el transcurso del tiempo (artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico delimita la zona de policía de los cauces, y el artículo 179.2 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, que declara la imprescriptibilidad de las acciones para la protección de la legalidad de los actos de construcción, edificación o uso del suelo sobre dominio público o en sus zonas de servidumbre y afección o policía).

Por tanto, debe exigirse, por ser requisito necesario para inscribir una obra nueva consistente en una vivienda unifamiliar un pronunciamiento expreso de la Administración sobre la prescripción de la infracción de la obra sin autorización previa y la imposibilidad legal del ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad, indicando el régimen jurídico especial, derivado de la especial ubicación de la finca en zona de policía con las limitaciones correspondientes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15531.pdf>

R. 15.04.2026. R. P. Caravaca de la Cruz.- **RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: OBJETO.**

SE CONFIRMA

Practicado un asiento (en este caso la representación gráfica georreferenciada de dos registrales), está bajo la salvaguardia de los Tribunales; no puede rectificarse sino de acuerdo con los cauces legales y no puede la calificación positiva ser objeto de recurso. Las alegaciones presentadas por la colindante recurrente no fueron estimadas como suficientes para impedir la inscripción por parte del registrador, lo que obliga al recurrente a solicitar su rectificación por los medios previstos en el artículo 40 LH, sin que pueda modificarse la inscripción practicada por la vía del recurso y sin que puede atenderse a la solicitud formulada por la recurrente de estimación de las alegaciones por ésta formuladas: no prevé la norma que se efectúe una calificación de las alegaciones presentadas sujeta a posibilidad de recurso.

R. 15.04.2026. R. P. Medina del Campo-Nava del Rey.- **TRANSACCIONES JUDICIALES HOMOLOGADAS COMO TÍTULO INSCRIBIBLE.**

SE CONFIRMA

De acuerdo con la doctrina de la DGSJFP, la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto no recoge un análisis judicial del fondo de la controversia, y al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, no puede producir efectos registrales ya que no contiene una resolución por que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada.

Por otro lado, al pretenderse una modificación de superficie, tras la Ley 13/2015, debe realizarse a través de los medios que la LH establece. En el caso, tratándose de modificaciones de cabida superiores al 10% (por lo que en principio tendría que acudir a los procedimientos del artículo 199 y 201 LH), sería necesaria escritura pública teniendo en cuenta ante los correlativos aumento y reducción de cabida de que son objeto ambas fincas en el acuerdo transaccional, la posibilidad de modificaciones hipotecarias y actos traslativos pendientes de formalizar.

Por último, siendo principio general de necesidad de firmeza a todos los efectos para poder practicar inscripciones en los Registros Públicos (artículo 524.2 LEC; sin que pueda entenderse que exista una firmeza solo a efectos registrales, según reiterada doctrina de este Centro Directivo), en la parte dispositiva del auto, se indica que cabe recurso de apelación dentro del plazo de veinte días y por tanto no es firme.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15535.pdf>

R. 15.04.2026. R. P. Granada n.º 6.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

En el expediente de presentan alegaciones por los colindantes notificados y una Administración Pública, en las que se alega la invasión de fincas colindantes y del dominio público. Una de las fincas del colindante alegante tiene una base gráfica registral, que resulta invadida por la aportada al expediente.

La existencia de una finca colindante con georreferenciación inscrita impide la culminación con éxito de dicho expediente, puesto que es indicio suficiente de la existencia de controversia, al estar protegida la base gráfica registral por los principios hipotecarios, excediendo del expediente del 199 LH.

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15538.pdf>

R. 15.04.2026. R. P. Marbella n.º 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

Tramitado el expediente del artículo 199 LH en el que se presentan alegaciones por cuatro de los colindantes notificados y por el Ayuntamiento en las que se alega la invasión de fincas colindantes o de dominio público derivado de un plan urbanístico no culminado, se confirma la calificación en base la seguridad jurídica que proclama el artículo 9.3 CE y el principio de tracto sucesivo. Debe culminarse el expediente de regularización urbanística que determine la forma adecuada de inscribir la realidad jurídica de todas las fincas implicadas; estamos ante una actuación urbanística iniciada y no culminada, que excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 y lo que procede para clarificar la situación física y jurídica de las fincas es la aprobación del expediente de regularización urbanística de la zona, existiendo ya una propuesta previa de la anterior titular registral de la finca.

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15539.pdf>

R. 15.04.2026. R. P. Alcorcón n.º 1.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

Se confirma la negativa a la inscripción pretendida por la promotora al evidenciarse una controversia dado que tanto en el folio real de la finca de la promotora como en el de la finca de la opositora, se expresa su correspondencia con la misma parcela.

Frente a la alegación del recurrente relativa a que las dudas que a la Registradora le susciten los documentos y alegaciones presentadas resultan irrelevantes, puesto que ya las ha considerado y rechazado la autoridad competente, que es el Catastro, responde la DGSJFP partiendo de las diferencias entre Catastro y Registro diciendo que, no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en un procedimiento estrictamente catastral haya de vincular a dicho interesado en el procedimiento registral que eventualmente se tramite, o permita prescindir de efectuarle, en el seno del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, las notificaciones registrales preceptivas con concesión de plazo de alegaciones, que habrán de ser valoradas en la decisión final del registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15540.pdf>

R. 16.04.2026. R. P. Medio Cudeyo-Solares.- **RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: OBJETO.**

SE CONFIRMA

Reitera la Dirección General que el recurso solo tiene por objeto las calificaciones negativas (artículos 324 y 326 LH); y, practicado un asiento queda bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.3 LH), en el caso, condición suspensiva por lo que la rectificación de los asientos, en el caso, su cancelación, exige la conformidad de todos los titulares de derechos inscritos o resolución judicial (artículos 40 y 82 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15542.pdf>

R. 20.04.2026. R. P. Teguiuse.- **DERECHO DE USO SOBRE VIVIENDA FAMILIAR: ATRIBUCIÓN DEL USO DE**

LA VIVIENDA FAMILIAR Y DEL APARTAMENTO SITO EN ELLA.

SE CONFIRMA

Solicitada la inscripción de asignación de uso tanto de la vivienda familiar como del apartamento sito dentro del mismo, que resultan de la sentencia (de apelación) de divorcio, se confirma la calificación al estar extinguidos por el transcurso del plazo máximo de su vigencia –cinco años que era uno de los plazos temporales fijados en la sentencia como alternativo al plazo que finalizaría con la liquidación de la sociedad conyugal– sin que conste resolución judicial que modifique o prorrogue las medidas adoptadas en la referida sentencia y, respecto del que recae sobre el apartamento, porque ni está configurado ni inscrito en el Registro ni como finca independiente ni como elemento privativo o parte especialmente determinada dentro de la finca de acuerdo con el principio de especialidad.

Aclara la DGSJFP que no es preciso ningún procedimiento ad hoc en el que se reconozca la extinción del derecho y recuerda respecto del apartamento si bien hay negocios jurídicos que, desde el punto de vista civil, reúnen todos los requisitos legales, pueden no obtener acceso al Registro de la Propiedad al no cumplirse con las exigencias del sistema registral; en el caso por la necesaria aplicación de los principios registrales de determinación y de especialidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16127.pdf>

R. 20.04.2026. R. P. El Puerto de Santa María n.º 1.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: EXPRESIÓN DEL DOMICILIO DEL CÓNYUGE DEL ADQUIRENTE.

SE CONFIRMA

La presunción legal de convivencia de los cónyuges, ex artículo 69 CC, está pensada para ayudar a resolver imprecisiones fácticas, pero no es ni puede ser una dispensa para la obligada precisión que han de tener tanto la redacción de escrituras públicas como la de los asientos registrales, principio registral de especialidad sobre la claridad y precisión de los pronunciamientos registrales de acuerdo con el principio de especialidad.

Por tanto, debe expresarse en la escritura de compra por un cónyuge, el domicilio del otro por el principio registral de especialidad sobre la claridad y precisión de los pronunciamientos registrales, y de acuerdo con el Real Decreto 1368/1992, el cual exige la debida constancia tabular explícita del domicilio del cónyuge del adquirente a los efectos de las ulteriores comunicaciones o notificaciones registrales o de otra índole que fuera preceptivo practicarle.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16128.pdf>

R. 22.04.2026. R. P. Vigo n.º 6.- GEORREFERENCIACIÓN y RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN.

SE CONFIRMA

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que solo pueden ser objeto de recurso las calificaciones registrales negativas; no es el cauce adecuado para la rectificación de asientos ya practicados que están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

NOTA. La DGSJFP confirma la corrección de la práctica del asiento cuya revocación se solicita, puesto que no se formularon alegaciones por parte del que es el legitimado para formular alegaciones por invasión de su dominio público.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16131.pdf>

R. 23.04.2026. R. P. Lloret de Mar n.º 1.- INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA: CONSTANCIA EXPLÍCITA DEL CARÁCTER DE VIVIENDA EN LA CLÁUSULA RELATIVA AL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL.

SE REVOCA

Lo relevante es la constancia expresa, clara e inequívoca del carácter habitual o no de la vivienda en la escritura de constitución, a fin de garantizar la seguridad jurídica y la aplicación del régimen de protección correspondiente, sin que implique la imposición de una ubicación sistemática rígida en el documento.

Se revoca la nota que señala que no basta la manifestación general que exige el artículo 21 LH sobre el carácter habitual o no la finca que quedará gravada con la hipoteca, sino que en sede de ejecución extrajudicial de la hipoteca se requiere manifestación especial sobre tal carácter de la vivienda. No es necesaria la reiteración ante las dos manifestaciones explícitas de la escritura sobre el carácter no habitual.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16132.pdf>

R. 23.04.2026. R. P. San Martín de Valdeiglesias.- GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA; CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS RESPECTO DE LOS QUE EL REGISTRADOR NO ES ARCHIVERO NATURAL.

SE REVOCA en cuanto al primer defecto

SE CONFIRMA en cuanto al segundo

La DGSJFP resuelve en este caso que debe procederse a la inscripción de la representación gráfica solicitada señalando que la nota de calificación adolece absolutamente de falta motivación, limitándose a denegar la inscripción por estimar las alegaciones de los colindantes, pero sin concretar qué razones o motivos le hacen dudar de la identidad de la finca. Respecto de esta oposición, dice el Centro Directivo que no cabe admitir oposiciones preventivas, ya de por sí temerarias, que además no se limitan a la finca del alegante, sino que también se refiere a la de otras personas que habrán tenido la intervención correspondiente en el procedimiento; que si bien nota se refiere a la representación alternativa del colindante que se opone, sin embargo no figura representación gráfica alternativa aportada, ni cartografía distinta que la catastral, tanto del promotor como del colindante que formula oposición y, siendo catastrales ambas, no es posible que se produzca invasión con la representación gráfica propuesta de la finca del colindante que formula oposición, quien alega también para su finca una representación gráfica catastral, conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resolución de 16 de junio de 2024; y, por último, que estando inmatriculada la finca del colindante en 2004, de modo totalmente coincidente con Catastro, no es admisible que un colindante, que tiene su finca inscrita con una descripción basada en una certificación catastral descriptiva y gráfica con la que resulta totalmente coincidente, alegue para su finca una representación gráfica diferente, no amparada, en consecuencia, por el contenido de su folio registral.

Se confirma que no cabe expedir certificación de los documentos aportados por el colindante (título de propiedad del mismo y certificación catastral descriptiva y gráfica de las parcelas de promotor y colindante) junto a su escrito de oposición, por no ser el Registrador archivero natural.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16133.pdf>

R. 23.04.2026. R. P. Palma de Mallorca n.º 5.- OBRA NUEVA.: SERVIDUMBRE DE MEDIANERÍA HORIZONTAL

COMO RÉGIMEN JURÍDICO DEL ENGALABERNO.

SE REVOCA

En el presente supuesto de hecho, la titular registral de una finca constituye sobre la misma, como predio sirviente, una servidumbre de medianería horizontal en favor de otra cuyos titulares también comparecen. La escritura calificada tiene por objeto lograr la inscripción de la declaración de obra nueva, porque parte de la misma se ubicaba bajo el suelo de la finca primera.

El supuesto de casas a caballo o engalabernos, se puede constituir un derecho real de servidumbre de medianería horizontal como regulador de este fenómeno, siempre que exista una causa justificativa suficiente y se determine perfectamente el contenido de la misma (como ocurre en el caso) sin que sea obligatoria, como se exige en la nota, la constitución de un régimen de propiedad horizontal (derecho de subedificación).

NOTA. Aplica el Centro Directivo por analogía la Resolución de 14 de mayo de 1984 que declaró inscribible (aplicando el 13 LH) el derecho de servidumbre (de carácter real inmobiliario, perpetuo y limitado, impuesto por exigencias de las relaciones socio-urbanísticas que la realidad genera, y basado en razones de necesidad, utilidad y servicio) que el titular de dos parcelas colindantes A y B establecía en favor de los futuros titulares de la parcela A, consistente en que el garaje del edificio que se construya en ella pueda extenderse a parte del subsuelo de la parcela B; teniendo en cuenta que el suelo de la parcela B cuya parte subterránea se invade no es edificable en altura (por exigencias de la normativa urbanística), y que el subsuelo invadido no tendrá conexión física alguna con el edificio a construir sobre el resto del suelo de la parcela B.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16134.pdf>

R. 23.04.2026. R. P. Valencia n.º 16.- PROPIEDAD HORIZONTAL: INSCRIPCIÓN DE CAMBIO DE USO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO.

SE REVOCA el defecto tal y como ha sido redactado

Si el cambio de uso no se encuentra expresamente permitido por los estatutos, como ocurre en el presente expediente, y altera la configuración del título constitutivo de la propiedad horizontal, debiera exigirse, junto con la acreditación de las oportunas autorizaciones urbanísticas y administrativas, el acuerdo unánime de la comunidad al implicar una modificación del propio título constitutivo de la propiedad horizontal. Se revoca el defecto tal y como ha sido redactado, esto es, la exigencia de la autorización del 7.3 LPH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16135.pdf>

R. 23.04.2026. R. P. Zaragoza n.º 13.- GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.

SE CONFIRMA

En el presente caso, tratándose de rectificar la superficie de una finca inscrita, dentro de la cual, el promotor del expediente incluye la parcela la cual no consta en la inscripción registral, aportando una georreferenciación alternativa, mediante informe de validación gráfica, no estamos ante un supuesto de inmatriculación, sino que lo que debe determinarse es si la parcela estaba o no incluida en la descripción registral de la finca.

Desde un punto de vista formal, no son de aplicación los artículos 205 LH (no estamos ante un supuesto de inmatriculación) ni la legislación de montes (al no ser la finca colindante con ningún monte público sino patrimonial).

Por otro lado, si hay un dato contenido en el Registro del que podemos inferir que la rectificación descriptiva cuya inscripción se solicita puede suponer una alteración de la realidad física amparada, en su día por el folio registral, estaríamos fuera del ámbito de aplicación del expediente del 199 LH. En el caso este dato deriva del análisis de los linderos que cambiarían de admitirse la rectificación de la descripción. Esto determinaría la imposibilidad de culminación positiva de la tramitación del expediente del artículo 199 LH y que la calificación registral (dudas fundadas de identidad) fuera ajustada a Derecho, desde el punto de vista material.

Por todo ello, la DGSJFP confirma la nota, para evitar dilaciones procedimentales innecesarias, porque existe un indicio de alteración de la realidad física amparada en su día en el folio registral y aclara que en caso de volver a presentarse una georreferenciación que respete la georreferenciación presuntamente invadida lo procedente es tramitar el expediente del artículo 199 LH.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16136.pdf>

R. 23.04.2026. R. P. Noia.- GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.

SE CONFIRMA

El objeto de la solicitud de inscripción de la georreferenciación alternativa es mejorar la precisión métrica de la georreferenciación catastral. La Dirección General ha admitido la posibilidad de utilizar una representación gráfica alternativa para mejorar la precisión métrica de la cartografía catastral comparándose la georreferenciación catastral (inexacta) y la alternativa; de esta comparación surge el margen de tolerancia.

En el caso sí hay identidad gráfica, lo que implicaría que son infundadas las dudas sobre identidad de la finca basadas solo en la oposición del colindante sin la fundamentación necesaria, pero lo que ocurre es que la colindante alegante afirma que ninguna de las dos representaciones respeta la delimitación de su finca, aunque no esté inmatriculada; quedando acreditada con el análisis de la alegación de la colindante la existencia de un posible indicio de controversia en la delimitación gráfica del lindero sur de la finca objeto del expediente (ambas partes están de acuerdo en la inexactitud de las coordenadas UTM del Catastro, pero discrepan en cuanto a cuáles de ellas son las correctas), se confirma la calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16138.pdf>

R. 24.04.2026. R. P. Lloret de Mar n.º 2.- CONCILIACIÓN REGISTRAL.

SE CONFIRMA

La tramitación del expediente de conciliación requiere inexcusablemente la existencia de un conflicto o controversia, y que la materia sea conciliable y verse sobre asuntos y derechos sobre los cuales las partes tengan poder de disposición. No pueden ser objeto de conciliación todos aquellos conflictos que no admiten desistimiento, transacción o acuerdo, o que sean de naturaleza eminentemente pública ni en materias como la concursal o indisponible (Ley 15/2015 en su artículo 139)

Por tanto, excede de la conciliación registral una transmisión de un inmueble por parte una mercantil, resultando una prohibición de disponer, ordenada por un tribunal extranjero, y cuyo anterior socio único y representante orgánico se hallaba en situación concursal.

NOTA. Cuestión procedimental.

Recuerda la DGSJFP que la nota de calificación ha de ser motivada y que, por otro lado, es imperativo elevar el informe en defensa de la nota (en el que no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación) pero cuya falta no impide al Centro Directivo entrar en el fondo del asunto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16139.pdf>

R. 24.04.2026. R. P. Fuenlabrada n.º 3.- **MEDIDAS COMPLEMENTARIAS DE CONTROL INTERNO NO FORMAN PARTE DEL NEGOCIO DE APODERAMIENTO.**

SE REVOCA

En ejercicio de su autonomía de la voluntad, la entidad poderdante puede establecer las medidas complementarias de control interno que considere suficientes y adecuadas, como acontece en este caso con la remisión del certificado de saldo cero a través de una vía segura, cual es la sede electrónica notarial. Por tanto, no puede fundarse la negativa a la inscripción en que deba acreditarse que quien expide el referido certificado de saldo cero tenga poder con facultades suficientes para cancelar hipotecas y que su firma esté legitimada notarialmente. No puede confundirse este requisito de control interno con el negocio de apoderamiento: la exigencia formal establecida en el artículo 1280.5.º del Código Civil ha de predicarse del poder en sí mismo (el conferido en favor de quien interviene en representación del banco), que está debidamente reseñado por el notario, con emisión de juicio de suficiencia de las facultades representativas acreditadas; pero no de los requisitos complementarios y objetivamente comprobables que para la determinación del concreto apoderado ha dispuesto el poderdante, sin que ste haya exigido las medidas de autenticidad a que se refiere la registradora.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16141.pdf>

R.20.04.2026. R. P. Valladolid n.º 5.- **EJECUCIÓN DIRECTA: REQUERIMIENTO Y NOTIFICACIÓN EN EL DOMICILIO SOCIAL.**

SE CONFIRMA

La notificación y requerimiento de pago al deudor ha de realizarse, en primer lugar, en el domicilio que aparezca vigente según el Registro de la Propiedad, ya sea el que se señaló en la escritura de préstamo hipotecario, o el que se hubiera inscrito posteriormente como consecuencia de una novación hipotecaria o de una venta de la finca gravada con subrogación en el préstamo. Cuando dicha notificación no resulta posible, se procederá a ordenar la publicación de edictos. Esta notificación es excepcional por lo que en el caso, dado que cuando se lleva a cabo las actuaciones de averiguación del domicilio de la ejecutada, ya constaba inscrito el cambio de domicilio social en el Registro Mercantil, se confirma el defecto de su necesaria notificación a dicho domicilio y no por edictos; notificación para la que hubiera bastado una simple consulta de dicho Registro.

NOTA. Alcance de la calificación registral

El alcance de la calificación del Registrador en materia de requerimiento y notificaciones en las ejecuciones hipotecarias resulta del artículo 132 LH y no puede ser tachada de extralimitada, recuerda la DGSJFP frente a la alegación del recurrente. La existencia de una adecuada demanda y requerimiento de pago al deudor hipotecante en el procedimiento de ejecución hipotecaria, no es una cuestión de fondo de la resolución judicial, que sería en todo caso la adjudicación a una persona determinada, sino de protección del titular registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16216.pdf>

R.20.04.2026. R. P. Madrid n.º 21.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN DE ACTA NOTARIAL DE MANIFESTACIONES.**

SE CONFIRMA

No puede extenderse asiento de presentación de acta de manifestaciones relativa a la condición de arrendatario del interesado porque por su contenido o finalidad no pueda provocar operación registral alguna, ex artículos 246 LH en relación con el artículo 420.4 RH.

Destaca la DGSJFP que el arrendamiento no está inscrito por lo que ahora no cabe practicar el asiento de presentación de un acta de manifestaciones en los términos que expresa el recurrente, puesto que no es título inscribible, ni es objeto de inscripción la mera manifestación de su situación como posible arrendatario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16217.pdf>

R.21.04.2026. R. P. Madrid n.º 13.- **INSCRIPCIÓN DE CAMBIO DE USO POR ANTIGÜEDAD.**

SE CONFIRMA

Presentada acta notarial solicitándose la inscripción de una rectificación de la descripción de una finca descrita en el Registro como local comercial y que ahora se describe como vivienda, incorporando al título una resolución catastral en la que ya figura el uso de vivienda, un acta de inspección municipal y un certificado técnico descriptivo de la obra en la que consta su antigüedad, se confirma la calificación registral. Recuerda la DGSJFP que tramitado en el Catastro con resultado positivo un procedimiento de subsanación de discrepancias, éste no puede trasladarse, sin más, al Registro de la Propiedad y, por otro lado, no hay norma con rango legal que atribuya una facultad certificante a los técnicos que permitan prescindir del acto administrativo de conformidad para hacer constar en el Registro de la Propiedad un cambio de uso (a diferencia de la regulación expresa y determinada de esta misma potestad certificante en las obras nuevas) ni es posible acreditarlo mediante un acta de notoriedad en la que el notario se limita a declarar la notoriedad de unos hechos que percibe sin prejuzgar la legalidad de los mismos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16218.pdf>

R.22.04.2026. R. P. Burgos n.º 2.- **SOCIEDAD DE GANACIALES: INSCRIPCIÓN DE COMPRA DE CUOTA COMO PRIVATIVA.**

SE REVOCA

En una compra de cuota por parte de un comunero, que previamente ya era titular, en la finca sobre la que recae la comunidad, de otra cuota privativa, esta nueva cuota adquirida ha de seguir el carácter que tenía la previa (NOTA), sin perjuicio del derecho de reembolso que correspondería a la sociedad de gananciales.

NOTA. Son varios los preceptos de nuestro Código de los que se infiere que en el ámbito del régimen de gananciales el carácter del bien viene determinado, con preferencia al de la naturaleza de la contraprestación, por el criterio que atiende al origen o procedencia privativa o ganancial del derecho que fundamenta la adquisición, sin perjuicio del coetáneo nacimiento del derecho de reembolso a cargo del patrimonio favorecido. A los supuestos legales de retracto y derecho de

suscripción preferente, recuerda al DGSJFP, se une toda adquisición proveniente del ejercicio de cualquier derecho de adquisición preferente o derivado de una titularidad previa, por razón del denominado desdoblamiento de la cuota, supuesto que tiene lugar en las adquisiciones provenientes de liquidaciones de situaciones de proindivisión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16221.pdf>

R.22.04.2026. R. P. Torreveja n.º 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

En el presente supuesto de hecho, constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, de acuerdo con la doctrina reiterada de la DGJSPF, son justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 LH, dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, en este caso, el Ayuntamiento que aporta informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, del que resulta un solape o superposición entre las representaciones gráficas de promotor y colindante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16222.pdf>

R.22.04.2026. R. P. Valladolid n.º 6.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.**

SE CONFIRMA

De acuerdo con el artículo 95 RH en su redacción dada por Decreto 393/1959, cuando en la adquisición por cualquiera de los cónyuges averse el otro que el precio o contraprestación es de la exclusiva propiedad del adquirente, sin acreditarlo, se practicará la inscripción a nombre de éste y se hará constar dicha circunstancia sin que el asiento prejuzgue la naturaleza privativa o ganancial de tales bienes.

Solicitada ahora la rectificación un error de concepto porque, según alega el recurrente, comparece exclusivamente la esposa como adquirente, se hace constar expresamente que la adquisición se realiza con dinero propio de la esposa y el esposo comparece únicamente a efectos de otorgar la licencia marital, exigida por la legislación vigente en la fecha del otorgamiento, señala la DGSJFP que no cabe dicha rectificación ya que no resulta acreditado mediante prueba documental pública (artículo 95.2 del vigente RH) que el bien adquirido en su día ostentaba carácter privativo del recurrente, no consta el consentimiento del registrador de la Propiedad, ni el de las personas a quienes el asiento atribuye algún derecho, ni se aporta resolución judicial firme (artículos 217 y 257 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16224.pdf>

R.24.04.2026. R. P. Fuenlabrada n.º 3.- **MEDIDAS COMPLEMENTARIAS DE CONTROL INTERNO NO FORMAN PARTE DEL NEGOCIO DE APODERAMIENTO: LEGITIMACIÓN DE FIRMAS DEL CERTIFICADO DEL SALDO CERO.**

SE REVOKA

En ejercicio de su autonomía de la voluntad, la entidad poderdante puede establecer las medidas complementarias de control interno que considere suficientes y adecuadas, como acontece en este caso con la remisión del certificado de saldo cero a través de una vía segura, cual es la sede electrónica notarial. Por tanto, no puede fundarse la negativa a la inscripción en que deba acreditarse que quien expide el referido certificado de saldo cero tenga poder con facultades suficientes para cancelar hipotecas y que su firma esté legitimada notarialmente. No puede confundirse este requisito de control interno con el negocio de apoderamiento: la exigencia formal establecida en el artículo 1280.5.º del Código Civil ha de predicarse del poder en sí mismo (el conferido en favor de quien interviene en representación del banco), que está debidamente reseñado por el notario, con emisión de juicio de suficiencia de las facultades representativas acreditadas; pero no de los requisitos complementarios y objetivamente comprobables que para la determinación del concreto apoderado ha dispuesto el poderdante, sin que ste haya exigido las medidas de autenticidad a que se refiere la registradora.

En el presente caso no puede fundarse la negativa a la inscripción en que, como afirma la Registradora en la calificación impugnada, en que la firma del certificante esté legitimada notarialmente. El certificado de saldo cero no constituye una declaración de voluntad del representante del poderdante.

NOTA. Cuestión ya abordada en Resolución de 18 de febrero de 2026 y Resolución de 19 de marzo de 2026 y guarda semejanza con las abordadas en las Resoluciones de 11 de julio de 2022 y 4 de febrero de 2025, aplicando análoga solución en este caso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16225.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16226.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-1627.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16228.pdf>

Mercantil. (Por Servicio Coordinación de RRMM)

R. 23.03.2026. R. M. Albacete.- **CIERRE DE HOJA REGISTRAL. CESE Y RENUNCIA DE LOS ADMINISTRADORES. TÍTULO VÁLIDO.**

SE CONFIRMA

La DG, confirma que no puede cancelarse una sociedad ni darse de baja a sus administradores mediante una simple solicitud privada, aunque la empresa esté inactiva, sin bienes y con el NIF revocado.

El administrador alegó que la revocación del NIF y el cierre registral le impedían realizar los trámites normales de disolución y liquidación, creando una situación de bloqueo.

La Dirección General rechaza el recurso porque a ley exige escritura pública o resolución judicial para disolver y extinguir una sociedad, y además el cierre registral por revocación del NIF impide practicar cualquier inscripción, incluido el cese de administradores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/01/pdfs/BOE-A-2026-14313.pdf>

R. 14.04.2026. R. M. Madrid n.º 17.- **LOS ESTATUTOS SOCIALES PREVALECEN A LOS PACTOS PRIVADOS.**

FALTA DE LEGITIMACIÓN PARA VOTAR EN LA JUNTA. INCUMPLIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO DE NOTIFICACIÓN FEHACIENTE.

SE CONFIRMA

La DG, confirma la negativa a inscribir el cese y nombramiento de administradores en una sociedad al considerar que otra sociedad –Mifra 2001 S.L.– no podía ejercer los derechos de voto de las participaciones pignoradas, ya que los estatutos sociales establecen expresamente que, en caso de prenda, dichos derechos corresponden al propietario de las participaciones. Los pactos privados que atribuyan esos derechos al acreedor pignoraticio no prevalecen frente a los estatutos ni son oponibles a la sociedad.

Además, la inscripción se rechaza porque la notificación a los administradores cesados no se realizó correctamente al resultar infructuosas las cartas certificadas, debía haberse notificado intentado la notificación presencial prevista en el Reglamento Notarial (Arts. 202 y 203 del Reglamento Notarial).

En conclusión, se desestima el recurso y se mantiene la suspensión de inscripción por falta de legitimación para votar en la junta y por incumplimiento del procedimiento de notificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/16/pdfs/BOE-A-2026-15528.pdf>

R. 20.04.2026. R. M. Barcelona n.º 3.- CANCELACIÓN DE DEPÓSITO DE CUENTAS. TÍTULO VÁLIDO.

SE CONFIRMA

La DG confirma su doctrina de la resolución de 4 de marzo de 2024 relativa a que la cancelación de un depósito de cuentas ya practicado constituye una auténtica rectificación registral y, por tanto, queda sometida la principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (arts. 20 y 21 C. Com. y art.40 LH, aplicable al Registro Mercantil por el art. 40.2 RRM). En consecuencia, no basta una simple instancia del administrador alegando un error, sino que es necesario aportar el título formal adecuado que acredite forma indubitada la causa de la nulidad o inexactitud del depósito, o bien obtener la correspondiente resolución judicial. Además, deben contemplarse los efectos que la cancelación pueda producir sobre los asientos posteriores practicados al amparo del depósito, especialmente en relación con el régimen de cierre registral del artículo 282 LSC.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16129.pdf>

R. 20.04.2026. R. M. Barcelona n.º 4.- CANCELACIÓN DE DEPÓSITO DE CUENTAS. TÍTULO VÁLIDO.

SE CONFIRMA

La DG confirma su doctrina de la resolución de 4 de marzo de 2024 relativa a que la cancelación de un depósito de cuentas ya practicado constituye una auténtica rectificación registral y, por tanto, queda sometida la principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (arts. 20 y 21 C. Com. y art.40 LH, aplicable al Registro Mercantil por el art. 40.2 RRM). En consecuencia, no basta una simple instancia del administrador alegando un error, sino que es necesario aportar el título formal adecuado que acredite forma indubitada la causa de la nulidad o inexactitud del depósito, o bien obtener la correspondiente resolución judicial. Además, deben contemplarse los efectos que la cancelación pueda producir sobre los asientos posteriores practicados al amparo del depósito, especialmente en relación con el régimen de cierre registral del artículo 282 LSC.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/24/pdfs/BOE-A-2026-16130.pdf>

R. 21.04.2026. R. M. Málaga n.º 1.- NÚMERO CLAUSUS REGISTRAL. PUBLICIDAD REGISTRAL.

SE CONFIRMA

La DG confirma que no es posible acceder al Registro Mercantil escrito presentado únicamente para oponerse o influir en la inscripción de otro documento, porque no existe un asiento registral previsto para ello. Las controversias sobre la validez de una revocación de poder deben plantearse ante los tribunales, solicitando en su caso las medidas cautelares oportunas. Asimismo, recuerda que el recurso gubernativo no sirve para aportar nueva documentación ni para condicionar la calificación del registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16219.pdf>

R. 21.04.2026. R. M. Girona n.º 1.- CIERRE REGISTRAL. REVOCACIÓN DEL NIF. BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES. FALTA DEPÓSITO DE CUENTAS.

SE CONFIRMA

La DG confirma la negativa del Registradora a inscribir el cese y nombramiento de administrador de una sociedad porque su hoja registral estaba cerrada por tres causas: la baja de Índice de Entidades de la AEAT, revocación del NIF y la falta del depósito de cuentas.

La baja en el Índice de Entidades y la revocación del NIF impiden cualquier inscripción registral relevante, incluso el cese de administradores, hasta que se regularice la situación fiscal de la sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2026/07/25/pdfs/BOE-A-2026-16220.pdf>

Publicadas en el D.O.G.C

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

R. 23.09.2026. R. P. Gavà.- PROPIEDAD HORIZONTAL: CERTIFICADO DEL ESTADO DE DEUDAS DE LA VIVIENDA.

SE CONFIRMA

En el presente supuesto de hecho, en la escritura de venta la parte vendedora declara bajo su responsabilidad que la finca que es el objeto de esta compraventa está totalmente al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios del edificio al cual pertenece y para acreditar lo manifestado la parte transmitente entrega en este acto a la parte compradora la oportuna certificación sobre el estado de deudas con la comunidad, que es coincidente con la declaración que ha hecho.

La nota señala como defecto la falta de la protocolización de la certificación del estado de deudas y que no consta expresamente la exoneración al transmitente de su obligación por el adquirente.

El Centro Directivo, partiendo de los usos jurídicos aceptados y compartidos hasta hoy día por parte de notarios, registradores,

comunidades de propietarios y administradores de fincas, concluye en este caso que la parte adquirente al recibir el certificado, renuncie de manera expresa a los requisitos que prevé el artículo 553-5 del CCC, cosa que comportará, también la renuncia a la protocolización.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9703/2160348.pdf>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

Tribunal Supremo

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

-S.T.S. 2559/2026. 11.06.2026.- Sala de lo Civil.- **SEPARACIÓN, NULIDAD, DIVORCIO, DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR. EXPOSICIÓN DE LA LÍNEA JURISPRUDENCIAL SOBRE LOS DISTINTOS SUPUESTOS RELATIVOS AL DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR. EL NUEVO MARCO NORMATIVO TRAS LA REFORMA POR LEY 8/2021 (ART. 96.1 CC). SUPUESTO EN QUE AL TIEMPO DE DICTARSE LA SENTENCIA DE DIVORCIO LA HIJA ERA MENOR DE EDAD, Y SE LE HABÍA ASIGNADO LA CUSTODIA Y LA PATRIA POTESTAD A LA MADRE, CON LA CONSECUENTE ATRIBUCIÓN DEL USO DE TAL VIVIENDA, ATENDIENDO AL PRINCIPIO DE INTERÉTRIBUCIÓN DEL MENOR, SIENDO YA LA HIJA MAYOR DE EDAD CUANDO EL PADRE INTERPONE LA DEMANDA RECLAMANDO LA VIVIENDA.** Dicha atribución no puede ser indefinida porque <<parece más una expropiación de la vivienda que una efectiva tutela de lo que la ley dispensa a cada una de las partes>> la pretensión de atribución del uso de la vivienda al demandante (el padre) lleva implícita la pretensión de extinción del uso atribuido a madre e hija, dado que constituye un presupuesto necesario de tal petición, que se fundamenta en la mayoría de edad de esta última. La subsistencia de la necesidad habitacional del hijo ya no se erige en factor determinante en la atribución del uso: esta necesidad viene cubierta ahora por los artículos 142 y ss del Código civil, como consagró en su día el TS y hoy viene establecido en el art. 96.1 de dicho Código e virtud de la reforma del CC por ley 8/2021, que limita tal atribución de uso hasta que todos los hijos alcancen la mayoría de edad.

www.poderjudicial.es

-S.T.S. 2556/2026. 09.06.2026.- Sala de lo Civil.- **SOCIEDADES MERCANTILES. ACTIVOS ESENCIALES. TERCERO HIPOTECARIO.** <<Eficacia del acto de disposición sobre «activos esenciales» que ha sido realizado por el administrador sin el acuerdo de la junta general y si, por tanto, en tal caso la sociedad quedaría o no vinculada respecto de terceros de buena fe; esto es, si ante la acción de anulación de un contrato sobre activos esenciales (no se ha cuestionado que el objeto de la compraventa fueran activos esenciales) concluido por el administrador social sin el preceptivo acuerdo de la junta, los terceros resultan protegidos cuando obran de buena fe y sin culpa grave. En definitiva, sobre si procede aplicar el artículo 234.2 LSC en caso de infracción del artículo 160 f) LSC>>. Similitud entre la actuación del administrador que realiza actos de disposición sobre activos esenciales sin el acuerdo de la junta general de la sociedad y la del administrador que, sin acuerdo de la junta, realiza actos no comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos, pues la aprobación de actos ajenos al objeto social también es una competencia de la junta. La sociedad, después de la enajenación por el administrador, no dispone del activo que le permitiría desarrollar el objeto social tal como lo venía realizando. Y si la enajenación del activo esencial supone la liquidación de hecho de la sociedad, como ha ocurrido en este caso, ya no podrá seguir desarrollando la actividad constitutiva de su objeto social. <<La necesidad de un acuerdo de la junta para las operaciones de disposición sobre activos esenciales y para los actos del administrador social que excedan del objeto social constituyen límites legales y externos a las facultades representativas de los administradores>>. El TS considera aplicable análogicamente en este caso el art. 234.2 LSC: la sociedad quedará obligada frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave. Los actos que prevé el artículo 160 f) LSC están formalmente comprendidos dentro de la clase de actos que toma en consideración el art. 234.2 LSC para proteger a los terceros que actúen de buena fe y sin culpa grave. Queda acreditada mediante prueba la mala fe de la compradora, lo que vicia de nulidad la compraventa efectuada por el administrador.

www.poderjudicial.es

-S.T.S. 2753/2026. 18.06.2026.- Sala de lo Civil.- **TERCERO HIPOTECARIO. PUBLICIDAD REGISTRAL: SU TRASCENDENCIA.** Interpretación y aplicación del art. 34 de la LH en relación con los adquirentes de un inmueble que aparece en el Registro de la Propiedad inscrito exclusivamente a favor del vendedor, que lo compró cuando estaba soltero (...). La ganancialidad (al menos parcial) de la vivienda derivaría de los arts. 1357.II CC y 1354 CC, al haber novado y ampliado el préstamo hipotecario con el que adquirió la finca en estado de casado en régimen de gananciales, constando en dicha escritura de novación y ampliación que la vivienda pertenecía en pleno dominio con carácter privativo al ahora vendedor y la intervención en dicha escritura de su esposa guarda relación con el carácter de vivienda familiar del inmueble. Falta de constancia por nota marginal en la inscripción a favor del cónyuge que compró antes de comenzar la sociedad, relativa a la concreción del carácter ganancial o privativo del dinero entregado con posterioridad y que se determine por nota marginal la cuota indivisa de la vivienda familiar habitual que haya de tener carácter ganancial, en aplicación del art. 1357.II CC y 91. 2 y 3 RH. No corresponde al TS pronunciarse sobre el porcentaje ganancial de la vivienda litigiosa, ni sobre la posible existencia de créditos o deudas de los cónyuges frente a la sociedad o entre sí por estar sub iudice la liquidación del régimen ganancial. El adquirente debe ser protegido porque en la nota informativa registral que acompaña a la escritura de compraventa, lo único que consta es el gravamen sobre la finca, no que la esposa del propietario hubiera intervenido en la escritura de préstamo, ni que el préstamo fuera para pagar la vivienda, ni que se hubiera devuelto con dinero ganancial. No queda acreditada, por otra parte, la mala fe del adquirente. El dato de que el valor de tasación de la vivienda en el año del préstamo a efectos de la subasta fue superior al precio de la venta concertada muy posteriormente podría ser un indicio de que el precio de venta fue superior al declarado, lo que en su caso acarrearía consecuencias fiscales, que deben ponerse en conocimiento de la Administración tributaria por el TS, pero no es determinante a los efectos de enervar la buena fe del tercero.

www.poderjudicial.es

-S.T.S. 1060/2026. 01.07.2026.- Sala de lo Civil.- **REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA. PODERES. JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA: LÍMITE A SU CALIFICACIÓN REGISTRAL. SEGURIDAD JURÍDICA. ACTO DISPOSITIVO REALIZADO POR UN APODERADO DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL, CUYO PODER NO FIGURA INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL.** Frente a la doctrina que mantenía la DGSJYFP de que en el juicio notarial de suficiencia la reseña del poder, en este caso de poder no inscrito, se extiende a la exigencia de precisar quien concedió el poder y sus facultades para darlo, el TS, obviando los razonamientos de la sentencia de 2021 (<<discrepancia entre la mención al tipo de órgano de administración que otorgaba el poder y el sistema de administración de la sociedad que

figuraba en el propio documento y en el registro mercantil>> sostiene sobre la base de su sentencia de pleno 643/2018, de 20 de noviembre 2018, que sólo se puede el registrador suspender el documento, si se reseña quien fue el otorgante del poder y se observa que la estructura social no tenía el tipo de órgano sino otro.

www.poderjudicial.es

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

RESUMEN DE JURISPRUDENCIA – JULIO 2026

TRIBUNAL SUPREMO SALA 1ª

Derecho de uso sobre vivienda familiar en caso de hijos mayores de edad no discapacitados

-S.T.S. n.º 907/2026, de 11 de junio

PRESUNCIÓN DE EXACTITUD respecto del engalaberno no descrito en el folio registral

-S.T.S. n.º 950/2026, 18 junio

Sociedad de gananciales disuelta y no liquidada: aplicación del 34 LH

-S.T.S. n.º 952/2026, de 18 de junio

Cláusulas abusivas: puede pactarse un interés de demora del préstamo hipotecario inferior a tres puntos

-S.T.S. n.º 997/2026, 26 junio

Concurrencia y prelación de créditos en caso de ejecuciones singulares

-S.T.S. n.º 951/2025, 18 junio

Renuncia a la legítima y a la porción de libre disposición

-S.T.S. n.º 1029/2026, 19 junio

Control judicial del nombramiento de experto independiente

-S.T.S. n.º 1089/2026, de 3 julio

Doble inmatriculación de parcelas incluidas en monte de utilidad pública

-S.T.S. n.º 1079/2026, de 3 de julio



[Resumen jurisprudencia - julio 2026.pdf](#)

Crónicas de Jurisprudencia. (Por Francisco Marín Castán)

CRÓNICA DE JURISPRUDENCIA – JULIO 2026

por Francisco Marín Castán
Magistrado jubilado del Tribunal Supremo

I. RELEVANCIA PROBATORIA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA COORDINADA CON EL CATASTRO, ARTÍCULOS 10 DE LA LEY HIPOTECARIA Y 3.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO: SENTENCIA 441/2026 DE 23 DE MARZO

II. CALIFICACIÓN REGISTRAL, RECURSO DE UN NOTARIO CONTRA LA SUSPENSIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN, LEGITIMACIÓN, POSIBILIDAD DE IMPUGNACIÓN JUDICIAL DIRECTA, ANCERT: SENTENCIA 483/2026, DE 26 DE MARZO

III. RESPONSABILIDAD DE NOTARIO: SENTENCIAS 1799/2025, DE 9 DE DICIEMBRE; 1932/2025, DE 22 DE DICIEMBRE; Y 506/2026, DE 7 DE ABRIL

IV. HIPOTECA: LOCAL HIPOTECADO POR QUIEN YA NO ERA PROPIETARIA PERO SÍ FIGURABA COMO TAL EN EL REGISTRO; EL TÍTULO NO ES NULO NI ANULABLE, PERO EL BANCO PRESTAMISTA NO ESTÁ PROTEGIDO POR EL ART. 34 LH DEBIDO A SU IGNORANCIA INEXCUSABLE; CONCEPCIÓN ÉTICA DE LA BUENA FE: SENTENCIA 1778/2025, DE 3 DE DICIEMBRE

V. HIPOTECA Y DERECHO CONCURSAL: SENTENCIAS 321/2026, DE 26 DE FEBRERO; 1784/2025, DE 4 DE DICIEMBRE; Y 22/2026, DE 14 DE ENERO

VI. CONCURSO DE ACREEDORES Y TERCERÍA DE MEJOR DERECHO, EXTEMPORANEIDAD DE LA TERCERÍA: SENTENCIA 449/2026, DE 24 DE MARZO

VII. HIPOTECANTE NO DEUDOR QUE PIDE LA EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA POR NOVACIÓN INCONSENTIDA Y NO INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD; INEXISTENCIA DE NOVACIÓN, HIPOTECANTE NO AJENO A LA RELACIÓN NEGOCIAL NI AL DESTINO DEL PRÉSTAMO: SENTENCIA 501/2026, DE 7 DE ABRIL

VIII. NULIDAD DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO, INTERÉS FIJADO CON ARREGLO A UN DERIVADO IMPLÍCITO Y ERROR SOBRE EL COSTE DE CANCELACIÓN DE ESTE DERIVADO: SENTENCIA 1916/2025, DE 19 DE DICIEMBRE

IX. HIPOTECA Y FIANZA, INEXISTENCIA DE SOBREGARANTÍA DESPROPORCIONADA: SENTENCIA 1890/2025, DE 18 D DICIEMBRE

X. PRÉSTAMO HIPOTECARIO, RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO CONBASE EN EL ARTÍCULO 1124 DEL CÓDIGO CIVIL: SENTENCIA 331/2026, DE 2 DE MARZO

XI. PRÉSTAMO HIPOTECARIO, CLÁUSULAS ABUSIVAS: SENTENCIAS 161/2026, DE 4 DE FEBRERO; 133/2026, DE 3 DE FEBRERO; 429/2026, DE 18 DE MARZO; Y 1867/2025, DE 16 DE DICIEMBRE

XII. PROPIEDAD HORIZONTAL: SENTENCIAS 534/2026, DE 9 DE ABRIL; 432/2026, DE 18 DE MARZO; 27/2026, DE 15 DE ENERO; 275/2026, DE 20 DE FEBRERO; 42/2026, DE 20 DE ENERO; Y 8/2026, DE 13 DE ENERO

XIII. RETRACTO: SENTENCIAS 126/2026, DE 2 DE FEBRERO; 28/2026, DE 19 DE ENERO; 1834/2025, DE 12 DE DICIEMBRE; 504/2026, DE 7 DE ABRIL; Y 29/2026, DE 19 DE ENERO

XIV. APROVECHAMIENTOS DE AGUAS PRIVADAS PREEXISTENTES A LA LEYDE AGUAS DE 1985: SENTENCIAS 1544/2025, DE 3 DE NOVIEMBRE; 134/2026, DE 3 DE FEBRERO; 135/2026, DE 3 DE FEBRERO; 179/2026, DE 10 DE FEBRERO; Y 199/2026, DE 11 DE FEBRERO

XV. RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO, EFECTOS EX TUNC, CONTRATO PRIVADO DE PERMUTA MIXTA Y ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE LA MISMA FECHA, ANOTACIONES DE EMBARGO A FAVOR DE UN AYUNTAMIENTO Y DE LA AEAT, SUBSISTENCIA ÚNICAMENTE DE LOS EMBARGOS POR DEUDAS RESPECTO DE LAS LA QUE LA LEY ESTABLEZCA UNA AFECCIÓN REAL DE LA FINCA: SENTENCIA DE PLENO 47/2026, DE 21 DE ENERO

XVI. CESIÓN GRATUITA DE LOCAL EN DOCUMENTO PRIVADO; PRECARIO Y NO USUFRUCTO POR REQUERIR ESTE ESCRITURA PÚBLICA: SENTENCIAS 7/2026, DE 13 DE ENERO, Y 1860/2025, DE 16 DE DICIEMBRE

XVII. MANDATO Y APODERAMIENTO: SENTENCIAS 175/2026, DE 9 DE FEBRERO; 244/2026, DE 17 DE FEBRERO; Y 245/2026, DE 17 DE FEBRERO

XVIII. VENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA POR PRECIO SUPERIOR AL LEGALMENTE PERMITIDO, VALIDEZ PERO CON COMUNICACIÓN DE LA OPERACIÓN A LA AUTORIDAD AUTONÓMICA EN MATERIA DE VIVIENDA: SENTENCIA 1918/2025, DE 19 DE DICIEMBRE

 *Crónica de Jurisprudencia - Julio 2026.pdf*

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

Noticias de la Unión Europea. *(Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores)*

1. INSTITUCIONAL

2. ECONOMÍA:

· El Consejo fija su posición sobre el presupuesto de la Unión Europea para 2027

- La Comisión Europea presenta un paquete de simplificación de la normativa tributaria para reforzar la competitividad del mercado único.

- La Comisión Europea presenta una estrategia para reforzar la competitividad del sector bancario y favorecer la financiación de la economía.

3. JUSTICIA:

- El Parlamento Europeo respalda la actualización de las normas de la UE sobre indicaciones geográficas tras la reforma del Acta de Ginebra.

4. AMPLIACIÓN:

- La Comisión Europea publica el Informe sobre el Estado de Derecho 2026 e incorpora el seguimiento de cuatro países candidatos a la adhesión

5. TECNOLOGÍA:

- La Comisión Europea presenta un Plan de Acción sobre Ciberseguridad e Inteligencia Artificial

6. JURISPRUDENCIA:

- Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Sentencia de 16 de julio de 2026, asunto C-280/25, (Lin II).
- Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Segunda) de 9 de julio de 2026 en el asunto C-788/24 Anne Frank Fonds.
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Asunto C-234/25 (Sky Österreich Fernsehen) de 9 de julio de 2026



Europa-julio2026.pdf

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

IX. ENLACES DE INTERÉS

LA CONCILIACIÓN REGISTRAL TRAS LA LEY ORGÁNICA 1/2025, DE 2 DE ENERO, DE MEDIDAS EN MATERIA DE EFICIENCIA DEL SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA.

Juan María Díaz Fraile

Registrador de la Propiedad y Mercantil

Ex Magistrado de la Sala Primera del Tribunal Supremo

Catedrático acreditado de Derecho civil

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN. PRECEDENTES EN ESPAÑA Y EN LA UNIÓN EUROPEA: 1. Introducción. 2. Los precedentes de la Unión Europea. El Libro Verde de la Comisión de 2002 y la Directiva 2008/52/CE. III. LA SITUACIÓN EN ESPAÑA. EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL: 1. Los precedentes. 2. La Ley Orgánica 1/2025: A) Diagnóstico. B) Tratamiento: el fomento de los MASC y su consideración como requisito de procedibilidad. C) Regulación de las costas procesales. IV. CONCILIACIÓN REGISTRAL: REGULACIÓN, CONCEPTO Y NATURALEZA: 1. Concepto y sistematización de la conciliación ante registrador entre los medios de solución de controversias en vía no jurisdiccional. 2. Regulación legal de la conciliación registral: A) El artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. B) Otras normas reguladoras de la conciliación ante el registrador. 3. Naturaleza jurídica. Concomitancias y diferencias con la mediación: A) Distinción entre conciliación y mediación. B) El Estatuto del registrador como conciliador. V. ÁMBITO MATERIAL DE CONCILIACIÓN REGISTRAL. MATERIAS EXCLUIDAS: 1. Materias excluidas de los MASC. 2. Procedimientos en los que no se exigen los MAS como requisito de procedibilidad. 3. Ámbito de la conciliación ante registrador (artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria). VI. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO DE LOS EXPEDIENTES DE CONCILIACIÓN REGISTRAL: 1. Competencia objetiva y territorial. 2. Procedimiento. VII. EL PROCESO NEGOCIADOR: 1. Solicitud. Asistencia letrada. 2. Presentación. 3. Admisión, señalamiento y citación. 4. Comparecencia. 5. Celebración del acto de conciliación. Actuaciones desarrolladas por medios telemáticos. VIII. EFECTOS DE LA INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN: INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN Y MEDIDAS CAUTELARES: 1. Interrupción de los plazos de prescripción y suspensión de los plazos de caducidad. 2. Adopción de medidas cautelares. IX. FORMAS DE FINALIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (CON O SIN AVENENCIA): 1. Terminación del proceso sin acuerdo. Certificación del acta de no avenencia. 2. Terminación del proceso con acuerdo. Certificación del acta de avenencia. X. EFECTOS DEL ACUERDO O TRANSACCIÓN ALCANZADO EN EL PROCESO DE CONCILIACIÓN ANTE EL REGISTRADOR. SU INTERPRETACIÓN: 1. Eficacia material y procesal. 2. Naturaleza jurídica del acuerdo de conciliación. Sus caracteres, especies y eficacia: A) Eficacia contractual. B) Impugnación del acuerdo. C) La interpretación del acuerdo alcanzado en la conciliación registral. XI. LA INSCRIPCIÓN DEL ACUERDO DE CONCILIACIÓN ANTE EL REGISTRADOR: 1. Competencia. 2. La certificación registral como título formal para la inscripción. 3. Calificación.

I. INTRODUCCIÓN. PRECEDENTES EN ESPAÑA Y EN LA UNIÓN EUROPEA

1. Introducción

1. La justicia, el sistema judicial, constituye una institución capital de cualquier Estado democrático de Derecho, cuyo buen funcionamiento es muy relevante en dos aspectos: (i) garantiza la tutela judicial efectiva de los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos, y (ii) constituye un importante instrumento de su prosperidad económica a medio y largo plazo.

En el primer aspecto, el acceso a la justicia es un derecho fundamental consagrado en el art. 24 de la Constitución española, en el art. 6 del Convenio Europeo de Derechos Humanos, y elevado a la categoría de principio general del derecho comunitario por el art. 47 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea.

En cuanto al segundo aspecto, hay que recordar cómo Douglas C. North (2015), a través de sus análisis económicos del Derecho, demostró la influencia de la calidad del marco institucional en el desarrollo económico de los países: afirmó que las «instituciones de ejecución» constituyen la principal diferencia institucional entre el Tercer mundo y las economías desarrolladas; son los instrumentos de que se dotan las sociedades para hacer cumplir los contratos y las leyes, y para disciplinar tanto a los mercados como al poder público (evitando expropiaciones sin compensación, adjudicaciones de contratos públicos arbitrarias, sanciones ilegales, etc); y entre esas instituciones su principal exponente es el sistema judicial. En el mismo sentido se pronunció el también premio nobel de economía Ronald Coase. Luego daré algunos datos económicos concretos para ilustrar este tema.

2. Los Estados dan respuesta a este derecho fundamental mediante la puesta a disposición de procedimientos judiciales. Así en España, el art. 117.3 de la Constitución declara que corresponde a los jueces y tribunales juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, en el marco normativo de las leyes procesales. Ahora bien, la justicia no es efectiva si es tardía o de baja calidad. La calidad de la justicia, conforme a los parámetros de la OCDE y de la Comisión Europea para la Eficiencia de la Justicia, se mide por la triada del tiempo (rapidez), coste y predictibilidad.

3. Desde este punto de vista, los sistemas judiciales se enfrentan desde hace tiempo a crecientes dificultades para mantener estándares de calidad adecuados como consecuencia del aumento constante del número de los litigios, lo que provoca una saturación de los tribunales, una duración excesiva de los procedimientos y un elevado coste económico para el Estado y para las partes.

4. Este fenómeno se empezó a observar en los EEUU ya desde comienzos del siglo XX al advertir señales de un riesgo de colapso en los órganos jurisdiccionales civiles y mercantiles, lo que provocó la aparición de la denominada «justicia alternativa» como vía para resolver conflictos, sin la intervención de la función jurisdiccional de los Estados. Surgió así la figura de los ADR (acrónimo de la expresión *Alternative Dispute Resolution*). Se cita como punto de origen de esta idea el artículo del decano de la facultad de Derecho de la Universidad de Harvard Roscoe Pound «Las causas de la insatisfacción popular con la Administración de Justicia», publicado en 1906, en el que denuncia su excesiva formalidad, lentitud y coste.

5. Esta situación comenzó a percibirse también en Europa con el desarrollo del Estado del bienestar, el consumo en masa, la contratación con condiciones generales de la contratación y el aumento de la litigiosidad que provoca este aumento del tráfico jurídico.

Otro factor de agravación de las dificultades de los sistemas judiciales deriva de la creciente internacionalización de las relaciones económicas y jurídicas, dada la complejidad de los conflictos de leyes y jurisdicciones en los pleitos transfronterizos, lo que dificulta la determinación de la ley aplicable y de los tribunales competentes.

6. La respuesta institucional de los Estados ante esta situación de crisis de los sistemas judiciales responde a una triple o cuádruple estrategia: (i) la creación de procedimientos especiales o sumarios en el ámbito judicial, con cognición limitada, que pretende su tramitación abreviada (procedimientos monitorios, tutela sumaria de la posesión, ejecución directa de bienes hipotecados, etc); (ii) la «administrativización» de los procesos de resolución de determinados conflictos (fundamentalmente con presencia de consumidores) mediante la atribución de competencias a órganos no jurisdiccionales (v.gr. en España la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, que transpuso la Directiva 2013/11/UE, que atribuyó competencias al Banco de España o a la Agencia Española de seguridad aérea sobre reclamaciones en materia de servicios financieros y transporte aéreo); (iii) el fomento, e incluso imposición legal de los ADR; y (iv) el traslado de parte del coste del funcionamiento de la Administración de Justicia a las partes litigantes a través de la regulación de las tasas judiciales y de las costas procesales.

7. En cuanto a las tasas judiciales, a nivel internacional la gran mayoría de países tienen tasas judiciales pagadas por empresas y también por personas físicas; según CEPEJ en 2014 había tasas en todos los países estudiados (45 sistemas legales) excepto en Luxemburgo y Francia. En la actualización de ese estudio en 2016 había una tercera excepción: España, que las suprimió en 2015.

En cuanto a la regulación de las costas, internacionalmente hay varios sistemas para repartir el coste de los pleitos que se clasifican en dos grandes modelos: los de la «regla inglesa» (la parte que pierde el pleito paga todos los costes), y los de la «regla americana» (cada parte paga sus costes); en España rige la regla inglesa atenuada para los casos de dudas fundadas de hecho o de derecho. Luego veremos cómo la reciente LO 1/2025 ha modificado esta regulación para tratar de incentivar los MASC.

2. Los precedentes de la Unión Europea. El Libro Verde de la Comisión de 2002 y la Directiva 2008/52/CE

1. En cuanto al fomento de los ADR, como instrumento alternativo o complementario del sistema judicial, hay que recordar que esta idea de promover la transacción y evitar el proceso responde a un planteamiento claramente liberal, que antepone la autonomía privada como vía de solución de conflictos y deja la intervención del Estado a través del poder judicial como vía subsidiaria.

En este sentido, la voluntad de las partes adquiere un protagonismo decisivo. Son las partes quienes deciden qué persona se encargará del proceso de negociación o mediación y, sobre todo, son las partes quienes deciden el resultado del propio procedimiento. No son métodos de heterocomposición sino autocompositivos.

2. La idea de fondo que subyace en estos ADR es la idea de la Ilustración de que «antes de entrar en el templo de la justicia se ha de pasar por el templo de la concordia». Esta máxima la acuñó por primera vez durante la Revolución Francesa el diputado de la Asamblea Constituyente Louis-Pierre Prugnon, durante la sesión del 7 de julio de 1790. Dentro de esta corriente liberal, en España la Constitución de Cádiz de 1812 impuso la conciliación para todos los asuntos civiles y mercantiles con el doble carácter que venía de nuestra anterior tradición jurídica de ser obligatoria y preliminar o previa al proceso (de forma que no se podía comenzar ningún procedimiento civil sin haber intentado la conciliación ante «el alcalde de cada pueblo, con dos hombres buenos»).

3. En este sentido las legislaciones decimonónicas europeas reflejaron esta idea tanto en el ámbito civil (a través del contrato de transacción), como en el procesal al regular la conciliación como un requisito previo a la demanda. Así ocurrió también con nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 y nuestro Código civil de 1889. Pero esa conciliación pre-procesal pronto se reveló en la práctica como un trámite dilatorio e ineficaz, por lo que, desde la reforma de la Ordenanza civil austriaca en 1888, la práctica totalidad de los códigos procesales civiles europeos derogó el carácter preceptivo del trámite y lo convirtió en meramente facultativo. En España esta reforma no llegaría hasta un siglo después, en 1984.

4. Posteriormente, y no por razones de filosofía política sino por las razones expresadas de saturación y riesgo de colapsos de los sistemas judiciales, renace en la Europa de la última década del siglo pasado el interés por la mediación y demás modalidades alternativas resolución de conflictos, pasando a constituir una prioridad de la política de las autoridades de la Unión Europea, impulsadas también por la necesidad de promover la confianza en el entorno de la contratación a través de Internet y de carácter transfronterizo.

Esa prioridad de la UE se manifestó ya en el Consejo Europeo de Tampere de octubre de 1999, en que se acordó la creación de un «auténtico Espacio Europeo de la Justicia» en la U.E., en cuyas conclusiones destacaron la importancia de las ADR.

Después, con ocasión de la cumbre europea de Lisboa de 2000, en relación con la sociedad de la información, el Consejo invitó a la Comisión a reflexionar sobre los medios necesarios para promover la confianza de los consumidores en el comercio electrónico, en particular mediante nuevos sistemas de resolución de litigios.

Poco después el Consejo encargó a la Comisión la elaboración de un Libro Verde sobre las modalidades alternativas de solución de conflictos, Libro que fue presentado por la Comisión en abril del año 2002, y que se encuentra en la base de la Directiva 2008/52/CE, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, cuya transposición al ordenamiento jurídico español tuvo lugar por medio de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.

5. Con todas estas iniciativas la U.E. pretendía incorporarse a un movimiento en cuya vanguardia se encontraba desde hacía tiempo los Estados Unidos, que disponía ya de una larga y fructífera experiencia en este ámbito.

6. Trascurrido un periodo de varios años de vigencia de la Directiva 2008/52/CE, su aplicación y resultados fueron objeto de evaluación por parte de las propias autoridades europeas. En este orden resulta relevante el informe del Parlamento Europeo de 12 de septiembre de 2017 en el que concluye, como valoración general, subrayando las dificultades del desarrollo efectivo de la Directiva por razón de la arraigada «tradición del proceso contradictorio y la falta de una cultura de la mediación»; e insta a los Estados miembros a ofrecer incentivos económicos para fomentar la mediación, como la reducción de las costas y la imposición de sanciones económicas a los litigantes que rehúsen intentar la vía amistosa o extrajudicial previa.

III. LA SITUACIÓN EN ESPAÑA. EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

1. Los precedentes

1. Ya hemos visto cómo la LEC de 1881 recogió ese carácter obligatorio de la conciliación preprocesal, carácter que se mantuvo en nuestro Derecho hasta la reforma procesal introducida por la Ley 34/1984.

A esta situación se llegó después de un periodo de decadencia en que la conciliación se convirtió, en opinión de la doctrina, en «una mera formalidad previa y ociosa en muchos casos, intentada por el actor más que con el objeto de conciliarse, con el de ser admitido a juicio».

2. Sin embargo, al igual que en otros países europeos, la reacción frente aquel fracaso se ha traducido en un importante impulso legislativo de las ADR, que se ha concretado en diversos hitos como la Ley de mediación de 2012, la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 2015, que desjudicializa los procedimientos de conciliación (en un doble sentido: *ad intra*, atribuye esta función a los LAJ, y *ad extra* a los notarios y registradores), y finalmente la reciente Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de Eficiencia del Servicio Público de Justicia, en la que nos vamos a centrar.

2. La Ley Orgánica 1/2025

A) Diagnóstico

1. La ley parte de un diagnóstico claro de la situación: constata el incremento exponencial de la litigación durante los últimos años, con riesgo de colapso de la jurisdicción civil (se habla de «litigación en explosión»).

Si bien los recursos del sistema judicial español tanto en número de jueces por habitante (5.635 jueces en 2020) como en el porcentaje de los presupuestos dedicados al sistema judicial en relación con el PIB (aproximadamente el 0,33%), son homologables a las medias de esos mismos parámetros en los países europeos, sin embargo, no están alineados con el nivel de conflictividad social, al ser España uno de los países más litigiosos del mundo. Según la OCDE en 2011 solo superaban a España en índices de litigiosidad Rusia y la República checa. En la «gran recesión» que siguió al estallido de la burbuja inmobiliario y la crisis financiera de 2008-2013 esos índices se

dispararon. El resultado es que en la segunda década de este siglo la denominada «tasa de congestión» judicial (relación entre los asuntos que ingresan en un juzgado en un año y el número de asuntos resueltos) era del 1,8, es decir, entran en el sistema casi el doble de asuntos que los que se pueden resolver. El efecto acumulativo durante años de esa situación hace aumentar también la denominada «tasa de pendencia», lo que provoca congestión, lentitud, falta de predictibilidad y falta de confianza en el sistema.

2. A este fenómeno de congestión judicial en España contribuyen otros factores como: (i) el enorme volumen y baja calidad de muchas de las normas que integran el ordenamiento jurídico positivo: en España se han publicado 386.850 normas entre 1979 y 2020 (más de 12.000 en este último año, un 78% por las CCAA); (ii) las dificultades que para la comunicación y la interoperabilidad entre los órganos judiciales representa el hecho de que existen un total de 10 sistemas de gestión informática diferentes – Adriano, Minerva, Themis - (lo que dificulta la implantación del expediente digital y las comunicaciones telemáticas); (iii) el sistema de gobernanza en los juzgados, con competencias distribuidas entre el juez, los LAJ, las CCAA, el Ministerio de Justicia y el CGPJ.

3. Las consecuencias económicas de esta situación no son inocuas ni para las Administraciones Públicas ni para los ciudadanos y empresas. Por citar solo algunos ejemplos (según los recientes estudios económicos y estadísticos del economista del Banco de España Mora-Sanguinetti¹): (i) las empresas del IBEX 35 provisionan al año unos 12.000 millones de euros para hacer frente a posibles litigios (la mayoría en el sector inmobiliario y financiero) – más de cuatro veces la cantidad de los presupuestos generales del Estado dedicados a la investigación y desarrollo en materia de nuevas tecnologías -; (ii) se calcula que si se redujera solo un punto la tasa de congestión judicial aumentaría el número de viviendas ofertadas en alquiler en Madrid en 3.400 y en Barcelona en 3.100; (iii) esa misma reducción aumentaría la tasa total del crédito disponible respecto del PIB en un 0.32% (más de 5.000 millones de euros); y (iv) el número de empresas «zombis» (que no pueden ser reflatadas) atrapadas en procedimientos concursales se reduciría sensiblemente, liberando recursos productivos como trabajadores, patentes, o activos inmobiliarios o mobiliarios (en 2007 el porcentaje de esas empresas era del 5% y en 2013 aumentó al 10%, por el aumento del número y duración de los procedimientos concursales).

4. La situación de congestión judicial en los últimos años no ha hecho sino aumentar, según reflejan claramente los datos estadísticos del CGPJ. Si tomamos los últimos datos publicados podemos observar cómo en el incremento de pleitos civiles en 2024 fue de un 19,4% respecto del año anterior; y en el primer trimestre del año 2025 respecto del mismo trimestre del año anterior el aumento fue del 31,5%. Son cifras que reflejan la insostenibilidad del sistema por la imposibilidad de absorber cuantitativamente ese volumen de trabajo. De hecho, a pesar de la constante elevación de la tasa de resolución de asuntos, el número de asuntos pendientes actualmente se aproxima a los cinco millones.

5. Los sucesivos intentos de resolver este problema en las últimas décadas mediante el crecimiento de la planta judicial y el incremento del número de los órganos judiciales, no solo ha

¹ Mora-Sanguinetti, J.S., «La factura de la injusticia. Sistema judicial, economía y prosperidad en España», Madrid, Tecnos, 2022.

fracasado, sino que además ha provocado otro problema, el de la «justicia interina» a cargo de numerosos jueces sustitutos, situación ya censurada por la justicia europea.

B) Tratamiento: el fomento de los MASC y su consideración como requisito de procedibilidad

1. Partiendo de ese diagnóstico, la LO 1/2025 trata de reaccionar mediante un despliegue de medidas de eficiencia del sistema judicial en un doble plano organizativo y procesal. En cuanto al primero (Título I) implanta un nuevo modelo de organización judicial a través de los tribunales de instancia, y la nueva oficina judicial, que unifica los servicios de tramitación y ejecución. Además, establece medidas de especialización en determinadas materias y de mejora organizativa a través del expediente electrónico y las comunicaciones telemáticas.

En cuanto a las medidas procesales (Título II), las más relevantes son las destinadas a fomentar la solución extrajudicial de las controversias. En este sentido la ley responde a un nuevo paradigma o modelo de Administración de la Justicia basado en la cultura de la resolución consensuada o negociada de los conflictos, frente al paradigma de la justicia contenciosa, no en sustitución sino como complemento al mismo. Es decir, trata de desjudicializar el conflicto acudiendo a medios extrajudiciales de resolución, potenciando la negociación entre las partes directamente o ante un tercero neutral, partiendo de que estos medios reducen el conflicto social, ayudan a descongestionar la justicia y evitan externalidades negativas y costes no solo para el Estado sino también para las partes.

Y para impulsar ese nuevo modelo acude a varios instrumentos, de los que me voy a detener en tres ideas fundamentales.

2. Ampliación MASC. En primer lugar, la ley apuesta por un amplio abanico de métodos alternativos o extrajudiciales, a los que genéricamente denomina «medios adecuados de solución de conflictos» (MASC), que incluyen desde los más tradicionales de la mediación y la conciliación, hasta otros más novedosos como la opinión de experto independiente o la oferta vinculante unilateral (que se toma del derecho inglés, con origen en la denominada *Calderbank letter* de 1975), y la negociación directa entre las partes y sus abogados. En definitiva, se parte de la idea de que cuantos más medios de negociación disponibles haya mayor será la posibilidad de alcanzar un acuerdo.

3. Requisito de procedibilidad. En segundo lugar, la principal novedad que introduce la Ley Orgánica 1/2025 consiste en imponer con carácter obligatorio como requisito de procedibilidad (es decir, para admitir la demanda a trámite en la jurisdicción civil) que el demandante haya acudido previamente a un MASC (art. 5.1).

Se trata de una opción legislativa poco extendida en el Derecho comparado, que, en general opta por modelos facultativos incentivados, pero no obligatorios, y que solo cuenta con precedentes en el Reino Unido (y sus *pre-actions protocols*), y de forma limitada en Italia en materias relativas a copropiedad, arrendamientos, seguros y otras materias civiles.

4. La cuestión fundamental que se plantea en este punto es si resulta jurídicamente legítimo que el Estado imponga ope legis un ADR obligatorio, sea o no vinculante, como condición de acceso al proceso judicial.

En otros términos, dado que el principio de la tutela judicial efectiva es un principio general del Derecho de la Unión Europea, que resulta de las tradiciones constitucionales comunes de los Estados miembros, se plantea la cuestión de si este carácter obligatorio o inexcusable que la ley española ha impuesto a los MASC es o no conforme con el Derecho europeo, y con nuestra propia Constitución. En este sentido es fundamental analizar la jurisprudencia tanto de nuestro Tribunal Constitucional como del TJUE.

(i) El Tribunal Constitucional parte de que la tutela judicial efectiva es un derecho fundamental, pero de configuración legal, de forma que no garantiza un derecho incondicional de acceso a la jurisdicción, sino que este acceso puede estar legalmente condicionado al cumplimiento de determinados requisitos o presupuestos procesales (STC 292/2000, de 30 de noviembre).

Ahora bien, esta facultad de configuración del legislador tiene límites, de forma que el legislador no puede aprobar normas que impongan condiciones impeditivas u obstaculizadoras, cuando esos obstáculos legales «sean innecesarios y excesivos y carezcan de razonabilidad y proporcionalidad respecto de los fines que lícitamente pueden perseguir el legislador en el marco de la Constitución» (STC 140/2016, de 21 de julio).

(ii) Por tanto, las medidas restrictivas (en este caso la imposición obligatoria de los MASC) deben superar este canon de proporcionalidad que exige que la medida responda a un fin lícito y sea idónea y no desproporcionada.

Al realizar este análisis resulta especialmente pertinente la interpretación realizada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre la obligatoriedad de la mediación previa a la interposición de la demanda impuesta por la legislación italiana en determinadas materias. Esta interpretación se contiene en las sentencias de 19 de marzo de 2010, asunto Alassini, y de 14 de junio de 2017, asunto Menini y Rampanelli (C-75/16).

(iii) Pues bien, el TJUE en el citado asunto Alassini ha recordado que los derechos fundamentales no constituyen prerrogativas absolutas, sino que pueden ser objeto de restricciones, siempre y cuando éstas respondan a objetivos de interés general y no impliquen una intervención desmesurada. Y al proyectar este criterio general sobre la cuestión debatida (la viabilidad de imponer una mediación obligatoria antes de presentar una demanda) observa que:

1.º) esa obligación persigue lograr una resolución más rápida y menos costosa de los litigios, así como una disminución de la carga de trabajo de los tribunales, lo que constituyen «objetivos legítimos de interés general»; y

2.º) no resulta desproporcionada en la medida en que se cumplan estas condiciones: (a) que en el procedimiento extrajudicial no se imponga una solución vinculante a las partes; (b) no implique un retraso sustancial a efectos del ejercicio de una acción judicial; (c) garantice la conservación de los derechos mediante la interrupción de la prescripción y caducidad de derechos y acciones; (d) no ocasione gastos significativos para las partes; (e) sea posible asegurar el resultado del futuro pleito en caso de fracaso de la vía extrajudicial mediante medidas provisionales o cautelares durante la tramitación de la conciliación; y (vi) la vía electrónica no constituya el único medio de acceder al procedimiento de conciliación.

(iv) En la sentencia de 2017 recaída en el asunto Menini el TJUE (además de declarar que lo que había afirmado en la anterior sentencia Alassini respecto de la conciliación era aplicable también a otros procedimientos alternativos como la mediación) precisó que el canon de proporcionalidad exigía también que no se imponga a las partes la intervención obligatoria de abogado, y que se permita al consumidor (en ese caso se trataba de conflicto en materia de consumo) retirarse del procedimiento de mediación sin necesidad de que concurra una causa justificada y sin consecuencias desfavorables.

Con carácter general, podemos decir que la Ley Orgánica 1/2025 cumple con estos parámetros (así lo apreció también el informe sobre el proyecto de ley que emitió el CGPJ el 21 de julio de 2021).

5. Identidad entre el objeto del MAS y el del pleito. El art. 5.1 LO exige para tener por cumplido este requisito de procedibilidad que exista «una identidad entre el objeto de la negociación y el objeto del litigio, aun cuando las pretensiones que pudieran ejercitarse, en su caso, en vía judicial sobre dicho objeto pudieran variar».

Es decir, se requiere que haya identidad en los hechos [y fundamentos] que integran la *causa petendi*, pero no en las pretensiones o *petitum*. Por ejemplo, la identidad se deberá referir a los hechos determinantes de un incumplimiento contractual, pero eso no impedirá que en la demanda se ejerciten acciones de cumplimiento forzoso, de resolución y/o de indemnización de los daños y perjuicios. El requisito de la identidad en su vertiente subjetiva no impedirá la sucesión procesal por fallecimiento o por transmisión *inter vivos* del objeto del litigio. Lo que sí impedirá es llamar al pleito a personas que no han intervenido en el proceso de negociación. Por ejemplo, si en el MASC se convocó al constructor y al arquitecto que dirigió la obra del edificio con vicios ocultos, pero no al aparejador, éste tampoco podrá ser demandado en el juicio ulterior.

Tampoco impide la formulación por el demandado de una demand reconvenicional, dado que ésta solo se admite si existe una conexión entre sus pretensiones y las de la demanda principal (art. 406.1 LEC), ni las denominadas excepciones reconvenacionales, como la nulidad o la compensación (art. 408 LEC).

6. El requisito de acreditación documental del MASC y la descripción del proceso negociador en la demanda se considera subsancable, con arreglo al principio *pro actione* (STC 79/2012), de forma que antes de acordar la inadmisión de la demanda el LAJ deberá requerir al demandante que aporte la prueba correspondiente.

C) Regulación de las costas procesales

Ahora bien, si la obligación legal de las partes se limita a «intentar» la negociación e iniciar un procedimiento MASC, pero dejando en libertad a las partes para que pongan fin a ese procedimiento en cualquier momento y de forma voluntaria, cabe preguntar qué garantías existen de que ese intento se realizará con una voluntad real de consensuar la solución de buena fe, y que el requisito de procedibilidad actuará como un verdadero filtro a la admisión de las demandas, y no como un mero trámite burocrático.

A tal fin la LO 1/2025 establece un complejo conjunto de incentivos y sanciones económicas. La principal de esas medidas consiste en una regulación de las costas procesales que, si bien

mantiene la «regla inglesa» del vencimiento, de forma que, en principio, las costas han de imponerse a quien ve desestimadas todas sus pretensiones (con la excepción tradicional de la existencia de dudas fundadas de hecho o de derecho), además, se fijan estas reglas adicionales que modulan ese criterio:

(i) El abuso del proceso manifestado en forma de negativa injustificada a participar en un proceso negociador se erige en criterio determinante en el reparto de las costas (arts. 394.1 y 2 y 395.3 LEC), de forma que:

* en caso de estimación total de las pretensiones de quien ha rehusado negociar, no se imponen las costas a su favor (como resultaría de la regla general), de manera que debe asumir las propias; se exceptúa el caso en que se aprecie que el demandante ha incurrido en un «abuso del servicio público» de la justicia, incluyendo pretensiones extravagantes (demanda contra parlamentarios por votar una ley) o condenadas al fracaso (v.gr. litigios en los que hay una doctrina jurisprudencial consolidada contraria a las pretensiones del demandante – p.ej. jurisprudencia sobre préstamos usurarios -); ex. STS 1715/2024: demanda en materia de microcréditos con la única finalidad de obtener una condena en costas² -;

* en caso de estimación parcial (muy frecuente en la práctica), frente a la regla general de que cada parte asume las costas propias y las comunes por mitad, el demandado que ha rehusado acudir al proceso de negociación puede verse condenado al pago de todas las costas (sin perjuicio de los casos en que haya alegado en la contestación a la demanda negando la recepción o validez de la convocatoria al proceso negociador, o su rechazo por existir otro MASC paralelo, por falta de concreción del objeto de la controversia, o la falta de idoneidad de la modalidad de MASC propuesta);

* en los casos de allanamiento a la demanda, se sigue distinguiendo según que sea anterior o posterior a la contestación de la demanda (si es anterior no se imponen las costas, salvo mala fe); pero ahora se precisa que se entenderá que el demandado ha actuado con mala fe (y con abuso del servicio público) cuando: si se trata de un profesional o empresario, no atiende la reclamación extrajudicial previa del demandante, o cuando ha rechazado participar en un MASC en todos los casos en que es preceptivo;

* además, en los casos en que el resultado del pleito venga a coincidir «de manera sustancial» con una propuesta de acuerdo ofrecida por una de las partes en un proceso de negociación previo, una vez impuestas las costas a la parte vencida según las reglas anteriores, ésta puede solicitar al

² Cuando el proceso pretende como fin principal la condena en costas, empleando un artificio que muestra una desproporción entre lo verdaderamente controvertido y el beneficio perseguido, es posible concluir que nos hallamos ante un abuso del proceso, una especie de fraude procesal: se provoca la infracción jurídica, para poder demandar y obtener un beneficio espurio a costa del Estado, pues el principal coste es para la Administración de Justicia. Constituye un abuso del proceso, emplear los escasos recursos de la Administración de Justicia para, sobre la base de una infracción legal provocada, y en cuanto tal una controversia ficticia, obtener un rendimiento económico muy superior al coste que pudo conllevar la provocación de la infracción jurídica.

juez su exoneración o moderación acreditando la propuesta de acuerdo que fue rechazada (art. 245.5 LEC) – a estos efectos se exime de la regla de confidencialidad -.

(ii) Sanción económica a los empresarios y, en particular, a las entidades financieras que no contribuyan a una solución consensuada de la controversia, si es «factible y evidente», como lo son las demandas sobre cláusulas abusivas que ya cuentan con jurisprudencia consolidada por tratarse de una cláusula de «idéntica significación» a otra ya anulada por el TS o el TJUE (art. 19 LGDCU); de forma que el juez que condene a la restitución de cantidades (p.ej. gastos hipotecarios STS 258/2023) impondrá de oficio una indemnización por mora consistente en el pago de un interés anual igual al interés legal del dinero incrementado en un 50%, computados desde la fecha del pago de la correspondiente cantidad por el consumidor; cantidad que será del 20% transcurridos dos años desde la condena a la restitución (D.A. 16.^a LO 1/2025).

(iii) Si se alcanza un acuerdo extrajudicial entre el consumidor y el profesional, la conducta del profesional que no cumple el acuerdo se sanciona con un recargo moratorio consistente en el interés legal incrementado en 8 puntos (art. 439 bis LEC).

IV. CONCILIACIÓN REGISTRAL: REGULACIÓN, CONCEPTO Y NATURALEZA

En particular, por lo que se refiere a los registradores, conforme a la LO 1/2025 podrán intervenir como tercero neutral a través de distintos medios alternativos de solución de controversias como la conciliación (pública o privada), la mediación, o mediante la emisión de una opinión como experto independiente. Sin perjuicio de las referencias que podamos hacer a la mediación y al dictamen de experto, en esta ponencia nos centraremos fundamentalmente en la figura de la conciliación ante el registrador.

1. Concepto y sistematización de la conciliación ante registrador entre los medios de solución de controversias en vía no jurisdiccional

1.º El art. 2 LO 1/2025 proporciona un concepto genérico de la figura de los «medios adecuados o alternativos de solución de controversias» como «*cualquier tipo de actividad negociadora, reconocida en esta u otras leyes, estatales o autonómicas, a la que las partes de un conflicto acuden de buena fe con el objeto de encontrar una solución extrajudicial al mismo, ya sea por sí mismas o con la intervención de una tercera persona neutral*».

Dentro de esta definición general se incluyen las figuras de la mediación, la conciliación, la opinión neutral de una persona experta independiente, la formulación de una oferta vinculante confidencial o cualquier otro tipo de actividad negociadora, reconocida por las leyes, particularmente la negociación desarrollada directamente por las partes, o entre sus abogados (así como los denominados procesos de Derecho colaborativo).

2.º Por tanto, la conciliación se encuadra dentro de los procedimientos de resolución alternativa de conflictos con la intervención de un tercero neutral, y sin que tenga que ser un juez o un árbitro el que tome la decisión. En particular, en la «conciliación registral», además de las partes, interviene el registrador como tercero neutral, como profesional y autoridad pública, cuya función consiste en procurar avenir a las partes.

En definitiva, la conciliación difiere: (i) de la negociación entre las partes al involucrar en la solución del conflicto a un tercero independiente y neutral que ha de prestarles colaboración (el conciliador); (ii) del arbitraje por retener las partes en la conciliación el control del proceso y de su resultado, al no generar una decisión vinculante del tercero; y (iii) difiere de la mediación en que la intervención del tercero neutral en la conciliación es más activo, pudiendo proponer soluciones a las partes.

3.º A su vez la conciliación podrá ser desarrollada: (i) fuera del ámbito de la Administración de Justicia, con la intervención de una autoridad pública (notario o registrador); o (ii) tener lugar dentro del ámbito de la Administración de Justicia, y en este caso podrá tener: (a) carácter preprocesal en el marco de un expediente de jurisdicción voluntaria (arts. 139 y ss LJV) o (b) carácter intraprocesal en cualquier fase del procedimiento declarativo (art. 19 bis LEC) y, en particular, durante la vista previa de dicho procedimiento (414 y 415 LEC).

4.º Dada la diversidad de cauces que pueden utilizarse para llevar a cabo la conciliación y su diversa regulación normativa, la LO 1/2025 trata de sistematizar esa dispersa regulación y consagra su art. 14 a enumerar los diversos tipos de conciliación y su respectiva regulación especial:

»5. *La conciliación ante el letrado o letrada de la Administración de Justicia se regirá por lo establecido en el título IX de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria*».³

»3. *La conciliación ante notario se regirá por lo dispuesto en el capítulo VII del título VII de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.1.*

»4. *La conciliación ante el registrador se regirá por lo dispuesto en el título IV bis de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.1.*

5.º Modalidades. La conciliación registral puede ser: (i) preventiva, previa al inicio del procedimiento judicial para tratar de evitarlo, o (ii) resolutiva, para tratar de poner fin a un procedimiento ya iniciado; de forma que iniciado un procedimiento las partes puedan tramitar en paralelo una conciliación registral cuyo resultado, en caso de avenencia, podría aportarse al proceso con petición de su sobreseimiento por satisfacción extraprocesal de su objeto (el art. 103 bis LH se refiere a la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial y no sólo a «evitar un pleito» como hace el art. 139 LJV).

2. Regulación legal de la conciliación registral

A) El artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria

El citado título IV bis («De la conciliación») está integrado únicamente por el art. 103 bis, en el que se dispone lo siguiente:

»1. *Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su*

³ Además, «6. La conciliación ante el juez o la jueza de paz se regirá por lo establecido en el artículo 47 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y por el título IX de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria».

competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial»⁴.

Este precepto se introdujo en la Ley Hipotecaria por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria. Esta norma atribuyó una nueva función a los registradores que se incardina en el marco de desjudicialización de ciertas materias del ámbito de la jurisdicción voluntaria. Como proclama la propia Exposición de Motivos de la Ley: *«en la búsqueda de la optimización de los recursos públicos disponibles, [la ley] opta por atribuir el conocimiento de un número significativo de los asuntos que tradicionalmente se incluían bajo la rúbrica de la jurisdicción voluntaria a operadores jurídicos no investidos de potestad jurisdiccional, tales como Secretarios judiciales, Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, ... Estos profesionales, que aúnan la condición de juristas y de titulares de la fe pública, reúnen sobrada capacidad para actuar, con plena efectividad y sin merma de garantías, en algunos de los actos de jurisdicción voluntaria que hasta ahora se encomendaban a los Jueces».*

Régimen legal incompleto. La regulación contenida en el art. 103 bis LH no define de forma completa el régimen jurídico de la conciliación registral, se limita a atribuir la competencia legal, a excluir los asuntos concursales, a regular la certificación del acto de conciliación y a atribuir a esta certificación el carácter de título ejecutivo.

Por tanto, dicho régimen debe ser complementado acudiendo a la aplicación supletoria de la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 2 de julio 2015, la Ley de mediación en asuntos civiles de 6 de julio de 2012, la propia Ley Hipotecaria y la LO 1/2025 (que en su art. 7 se remite también a la de mediación), como veremos después⁵. Además, en Cataluña la Ley 15/2009, de 22 de julio, de mediación en derecho privado.

B) Otras normas sobre la conciliación ante el registrador

Aunque puede parecer que esta regulación es muy novedosa, sin embargo, hay que recordar que ya antes de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria de 2015, el ordenamiento jurídico contemplaba otros supuestos particulares de intervención del registrador como conciliador o como experto independiente. En concreto, el art. 217 LH⁶ regula las actas de conciliación sobre rectificaciones de errores de concepto en los asientos registrales; posteriormente se añadieron las actas de conciliación en los expedientes para subsanar las situaciones de doble inmatriculación de fincas y la liberación

⁴ El precepto sigue diciendo: «La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial», y «Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite. 2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia. La certificación estará dotada de eficacia ejecutiva en los términos del número 9.º del apartado 2 del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La ejecución se tramitará conforme a lo previsto para los títulos ejecutivos extrajudiciales».

⁵ En algún punto concreto podría acudir también a la Ley de Procedimiento Administrativo, en relación con las materias que remite a dicha ley la Ley Hipotecaria.

⁶ Y el art. 326 de su reglamento.

de cargas y gravámenes de los arts. 209 y 210 LH, y los de rectificación de descripción de fincas del art. 199 de la misma Ley.

Además, la legislación hipotecaria también regula la figura del dictamen del registrador a petición de parte interesada, en concreto: (i) en los arts. 253.3 LH y 355.2 de su Reglamento, dictamen que tiene por objeto la explicación jurídica de los medios adecuados de subsanación, rectificación o convalidación de los defectos de que adolezca la documentación presentada. Este dictamen puede solicitarse con carácter vinculante o no vinculante⁷; y (ii) también se prevé la figura del dictamen del registrador, como medio extrajudicial de solución de controversias, en el art. 13 de la Ley 7/1998, de 7 de abril, sobre condiciones generales de la contratación (complementado por el art. 22 del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación).

El citado precepto legal, bajo el epígrafe «Sometimiento a dictamen de conciliación», dispone que *«Previamente a la interposición de las acciones colectivas de cesación, retractación o declarativa, podrán las partes someter la cuestión ante el Registrador de Condiciones Generales en el plazo de quince días hábiles sobre la adecuación a la Ley de las cláusulas controvertidas, pudiendo proponer una redacción alternativa a las mismas. El dictamen del Registrador no será vinculante»*. El apartado 3 del art. 22 del Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación precisa que *«El dictamen podrá consistir en proponer a éstas una redacción alternativa de todas o algunas de las cláusulas cuestionadas, o en determinar el alcance o interpretación de alguna de ellas»*⁸. *El registrador también podrá proponer como suya la redacción alternativa sugerida por alguna de las partes»*.

3. Naturaleza jurídica. Concomitancias y diferencias con la mediación

A) Distinción entre conciliación y mediación

La citada Ley Orgánica 1/2025 no resuelve la cuestión de la precisa delimitación entre las figuras de la medicación y la conciliación, cuestión no sencilla de establecer con claridad⁹. De hecho, hay países en que ambos términos son sinónimos, solución de asimilación que es también la adoptada por la Ley Modelo de Uncitral. En otros países, sin embargo (como suele suceder en los países de la Europa continental) se diferencian ambos sistemas por el grado de intervención del tercero neutral que dirige el proceso, más intensa en el caso de la conciliación por la capacidad de éste de hacer propuestas de solución.

⁷ «bajo la premisa, cuando sea vinculante, del mantenimiento de la situación jurídico registral y de la adecuación del medio subsanatorio al contenido de dicho dictamen».

⁸ Este inciso («o en determinar el alcance o interpretación de alguna de ellas») fue declarado nulo por Sentencia del TS de 12 de febrero de 2002.

⁹ Sobre las dificultades para delimitar claramente las figuras de la conciliación y la mediación puede consultarse también: Liébana Ortiz, J.R., «Jurisdicción voluntaria, conciliación y mediación: notas para su delimitación dogmática», REDUR 9, diciembre 2011, págs. 147 y ss. Bonet Navarro, «La ejecución de lo conciliado fuera del proceso civil», *Revista General de Derecho Procesal*, núm. 24 (2011).

En España la regulación legal no es muy explícita en este punto, ni en el ámbito de la conciliación judicial, ni en el caso de la conciliación registral. No hay en la escueta regulación consagrada en la Ley de Jurisdicción Voluntaria norma alguna en cuanto a los trámites del procedimiento, ni en cuanto al tipo de técnicas que podrá emplear el registrador, ni respecto de los principios que deban presidir su actuación. En esto se observa un claro contraste con la situación legal que existe respecto de la mediación en el ámbito civil y mercantil, cuya Ley reguladora de 6 de julio de 2012 es mucho más amplia y precisa, incluyendo referencias a las fases del proceso, información que el mediador debe proporcionar a las partes, principios a que se ha de sujetar en su actuación (como los de voluntariedad, imparcialidad, neutralidad y confidencialidad), obligaciones del mediador (como la de proporcionar información y asegurarse de que las partes cuentan con suficiente asesoramiento), etc.

Además de las diferencias entre las respectivas normas reguladoras, mediación y conciliación son figuras distintas. En principio, la principal diferencia radica en la cualidad del tercero neutral que dirige el proceso: en la conciliación (judicial, notarial o registral) el tercero es un funcionario público que presenta rasgos de una figura de autoridad, en tanto que en la mediación el tercero es un profesional con formación en técnicas de negociación. En todo caso, siendo figuras distintas presentan una naturaleza jurídica próxima y concomitante, por lo que la ley de mediación civil de 2012 también ha de ser tomada como referencia para cubrir las lagunas de la regulación legal de la conciliación.

B) El Estatuto del registrador como conciliador

a) ¿Son aplicables las obligaciones y requisitos estatutarios propios del mediador?

1.º A diferencia del estatuto del mediador, que está perfectamente configurado en la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, el del registrador conciliador carece de configuración específica. En todo caso dado que se trata de una función atribuida por la Ley al registrador en tanto que tal (es decir, como profesional ejerciente de funciones públicas registrales)¹⁰, parece claro que el registrador deberá respetar los principios propios de su función como los principios de legalidad, imparcialidad y territorialidad de su competencia.

2.º Por otra parte, a diferencia de la mediación, no existen específicas obligaciones de formación, registro o contratación de un seguro de responsabilidad civil a cargo del registrador conciliador. Debe entenderse que esta solución legal es acorde con el hecho de que el registrador actúa como tal en la conciliación, por lo que la formación jurídica requerida es la propia de su función, y sus

¹⁰ A diferencia de la nueva figura de la «conciliación privada» acuñada por el art. 15 de la LO 1/2025, que permite a quien se proponga ejercitar acciones legales en defensa de sus derechos «requerir a una persona con conocimientos técnicos o jurídicos relacionados con la materia de que se trate, para que gestione una actividad negociadora tendente a alcanzar un acuerdo conciliatorio con la parte a la que se pretenda demandar», en cuyo caso para intervenir como persona conciliadora solo se precisa «estar inscrita como ejerciente en uno de los colegios profesionales de la abogacía, procura, graduados sociales, economistas, notariado o en el de registradores de la propiedad, así como, en su caso, en cualquier otro colegio que esté reconocido legalmente; o bien estar inscrita como persona mediadora en los registros correspondientes o pertenecer a instituciones de mediación debidamente homologadas».

obligaciones de asegurar la responsabilidad en que pueda incurrir están cubiertas por las que en tal materia le impone la propia legislación hipotecaria.

b) Principio de confidencialidad: ¿está el registrador exento de declarar en juicio sobre lo conocido en el expediente de conciliación al igual que lo está el mediador conforme al artículo 9 de la Ley de 5/2012?

Este privilegio o prerrogativa procesal no aparecía expresamente contemplado en ninguna norma legal hasta la Ley Orgánica 1/2025. Este punto, como había venido destacado la doctrina, constituía un importante inconveniente en algunos casos por retraer la confianza de las partes en el conciliador y la predisposición de éste para involucrarse en la negociación y en la búsqueda de soluciones al conflicto.

Esta laguna se ha sido colmada por el art. 9.1 LO 1/2025 que, respecto de todo medio adecuado de solución de controversias, declara que *«el proceso de negociación y la documentación utilizada en el mismo son confidenciales, salvo la información relativa a si las partes acudieron o no al intento de negociación previa y al objeto de la controversia»*. Esta obligación de confidencialidad *«se extiende a las partes, a los abogados o abogadas intervinientes y, en su caso, a la tercera persona neutral que intervenga»*, quienes en consecuencia *«quedarán sujetos al deber y derecho de secreto profesional, de modo que ninguno de ellos podrá revelar la información que hubieran podido obtener derivada del proceso de negociación»*, con las solas excepciones expresamente determinadas en el apartado 2 del citado artículo 9¹¹. Por tanto, salvo que concurra alguna de esas excepciones legales, si se pretendiese por alguna de las partes la aportación como prueba en el proceso de la información confidencial, no será admitida por los tribunales por aplicación de lo dispuesto en el art. 283.3 LEC (actividad prohibida por la ley) y del art. 9 LO 1/2025.

Con ello se pretende que un eventual litigio no se vea condicionado por las posiciones o informaciones reveladas por las partes en el proceso negociador.

V. ÁMBITO MATERIAL DE CONCILIACIÓN REGISTRAL. MATERIAS EXCLUIDAS

En cuanto al ámbito material de la conciliación registral, hay que diferenciar tres cuestiones distintas: (i) las materias excluidas legalmente de los medios de solución de controversias en vía no jurisdiccional, (ii) las materias o procedimientos respecto de los cuales no se exige con carácter

¹¹ «a) Cuando todas las partes de manera expresa y por escrito se hayan dispensado recíprocamente o al abogado o abogada o a la tercera persona neutral del deber de confidencialidad.

»b) Cuando se esté tramitando la impugnación de la tasación de costas y solicitud de exoneración o moderación de las mismas según lo previsto en el artículo 245 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y a esos únicos fines, sin que pueda utilizarse para otros diferentes ni en procesos posteriores.

»c) Cuando, mediante resolución judicial motivada, sea solicitada por los jueces y juezas del orden jurisdiccional penal.

»d) Cuando sea necesario por razones de orden público, en particular cuando así lo requiera la protección del interés superior del menor o la prevención de daños a la integridad física o psicológica de una persona».

imperativo el intento de negociación previa a la demanda (es decir, como requisito de procedibilidad); y (iii) las materias en las que puede intervenir un registrador como conciliador.

1. Materias excluidas de los MAS

1.º Con carácter general, el art. 3.1 LO 1/2025 extiende la aplicación de los MASC a las materias propias de la jurisdicción ordinaria, es decir, «los asuntos civiles y mercantiles, incluidos los conflictos transfronterizos».

2.º Pero, a continuación, en su apartado 2 excluye las materias:

(i) penal (regida por el principio de oficialidad, contrario al principio dispositivo de procedimiento civil);

(ii) concursal y laboral (que cuenta con regulación propia en materia de medios extrajudiciales de resolución de conflictos); y

(iii) «los asuntos de cualquier naturaleza ... en los que una de las partes sea una entidad de perteneciente al sector público», ámbito en el que el preámbulo de la ley anuncia una norma futura específica para el mismo, adaptada al interés general y al principio de legalidad que preside toda la actuación de las Administraciones Públicas (la DF 3.ª prevé que el gobierno presentará al Congreso un proyecto de ley en tal sentido en el plazo de 2 años). Esta norma, sin embargo, no deroga el art. 31 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que permite transigir judicial o extrajudicialmente en las contiendas sobre bienes y derechos del Patrimonio del Estado mediante real decreto del Consejo de ministros, a propuesta del de Hacienda, previo dictamen del Consejo de Estado.

Se ha suscitado la duda sobre si esta exclusión afecta a la impugnación judicial directa de las calificaciones negativas de los registradores prevista en el art. 324 LH (no la impugnación de las resoluciones de la Dirección General competente, claramente incluida en la excepción). Pues bien, a pesar del carácter de funcionario público del registrador (art. 274 LH), el procedimiento de calificación registral es civil por razón de la materia, por lo que la respuesta, en principio, parece que puede ser negativa, siguiendo el criterio de la STS 762/2014, de 14 de enero, que negó legitimación pasiva a la DGRN en un proceso de impugnación directa de la calificación registral, subrayando el carácter civil y no administrativo de ésta, y destacando que el registrador, como garante de la legalidad registral y en su función de control de la contratación inmobiliaria en aras de la seguridad jurídica, actúa bajo su propia y personal responsabilidad con absoluta independencia de la DGRN.

(iv) Además, el art. 4.1, párrafo 2º, excluye también con carácter general «los conflictos que no estén a disposición de las partes en virtud de la legislación aplicable» (pero sí será posible su aplicación en relación con los efectos y medidas previstos en los artículos 102 y 103 del Código Civil, sin perjuicio de la homologación judicial del acuerdo alcanzado – conciliación intrajudicial –).

2.- Procedimientos en los que no se exigen los MASC como requisito de procedibilidad

1.º Conforme al art. 5.1 LO 1/2025, con carácter general, «para que sea admisible la demanda [en el orden jurisdiccional civil] se considerará requisito de procedibilidad acudir previamente a

algún medio adecuado de solución de controversias». Esta exigencia se extiende a los procedimientos declarativos del libro II (ordinarios y verbales) y a los procedimientos especiales del libro IV de la LEC.

2.º Sin embargo, conforme a los apartados 2 y 3 del art. 5, de esta regla general se exceptúan las siguientes materias y actuaciones (para los que los MASC no serán obligatorios, sino facultativos):

- a) la tutela judicial civil de derechos fundamentales;
- b) la adopción de las medidas previstas en el art. 158 del Código Civil respecto de los menores (sustracción de menores, alimentos, privación patria potestad ...), y para el ingreso de menores con problemas de conducta en centros de protección específicos (letra g);
- c) la adopción de medidas de apoyo a las personas con discapacidad;
- d) la filiación, paternidad y maternidad;
- e) la tutela sumaria de la posesión de una cosa o derecho;
- f) la tutela sumaria en los casos de demolición o derribo de obra ruinosa (llama la atención que no estén excluidos los interdictos de obra nueva y el juicio sumario de protección de los derechos reales inscritos – art. 250.1.7ª LEC);
- h) el juicio cambiario;
- i) los procedimientos monitorios europeos del Reglamento de 12 de diciembre de 2006, o el procedimiento europeo de escasa cuantía del Reglamento de 11 de julio de 2007;

No están excluidos, sin embargo, los procedimientos monitorios de la LEC (ni el específico de las comunidades de propietarios de la Ley de Propiedad Horizontal) que representan un 45 % del total de asuntos civiles contenciosos en 2024. Dado que se trata de una vía rápida y eficaz de reclamación de obligaciones dinerarias (sin límite de cuantía desde 2011) y de obtención de un título ejecutivo, se ha criticado que no quede también excluido de la existencia de un MASC previo como en el caso del monitorio europeo o el juicio cambiario, y parece que está en fase de reconsideración.

Además, se excluye también:

j) La interposición de una demanda ejecutiva (lo que, en principio, exime también las tercerías de dominio y de mejor derecho, como incidentes de ejecución aunque se tramiten como un declarativo), la solicitud de medidas cautelares previas a la demanda, la solicitud de diligencias preliminares, y los expedientes de jurisdicción voluntaria (con excepción de los expedientes en los casos de desacuerdo conyugal en la administración de bienes gananciales o en el ejercicio de la patria potestad).

k) En la contratación con consumidores y condiciones generales, cuando se trate de reclamación de cantidades por aplicación de cláusulas suelo o de cualesquiera otras cláusulas que se consideren abusivas contenidas en contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria, la ley no supedita la demanda contra el profesional o empresario a un MASC, sino a una mera reclamación extrajudicial - sin perjuicio de la opción voluntaria a un MASC -, (art. 439.5

y 439 bis LEC). El plazo para llegar a un acuerdo será de un mes, transcurrido el cual sin avenencia queda expedita la vía judicial.

Además, la D.A.7.ª LO 1/2025, dispone que también se considerará cumplido el requisito de procedibilidad con la resolución de las reclamaciones presentadas por los usuarios de los servicios financieros ante el Banco de España, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y la Dirección General de Seguros.

La *ratio iuris* de esta exclusión radica en la idea de que la contratación con condiciones generales no es una contratación por negociación sino por adhesión, al partir de la consideración de la Directiva 93/13/CEE de que el consumidor «se halla en una situación de inferioridad respecto del profesional, tanto en lo relativo a la capacidad de negociación como al nivel de información» (vid. STJUE de 24 de junio de 2025, asunto C-351-23).

3. Ámbito de la conciliación ante registrador (artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria):

1.º El ámbito material de la conciliación registral está delimitado por una regla positiva y dos negativas. En sentido positivo, se incluyen todas las controversias en materia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia. En sentido negativo, quedan fuera (i) las cuestiones previstas en la Ley Concursal, y (ii) las materias indisponibles.

Esta exclusión de las materias sobre las que las partes carecen de poder de disposición resulta con carácter general para todos los medios alternativos de solución de controversias del art. 4 LO 1/2025; así, por ejemplo, el art. 139 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria establece que no se admitirán a trámite las peticiones de conciliación sobre las cuestiones en que estén interesados menores o incapacitados, Administraciones Públicas y, en general, los que se promuevan sobre materias no susceptibles de transacción ni compromiso.

2.º La exclusión de estas materias indisponibles se justifica por su incompatibilidad con la propia finalidad de la conciliación: la avenencia o transacción, en la que las partes dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la iniciación del juicio. Por ello es lógico que las materias no susceptibles de transacción y compromiso (art. 1814 del Código Civil y art. 1 de la Ley de Arbitraje) queden excluidas de la conciliación.

En concreto, el artículo 1814 del Código Civil declara que «no se puede transigir sobre el estado civil de las personas, ni sobre las cuestiones matrimoniales, ni sobre alimentos futuros»¹².

3.º Materias incluidas. Interesa destacar en este punto que en virtud de la competencia para conciliar controversias que versen sobre hechos o actos inscribibles en cualquier registro público de

¹² Ahora bien, en la actualidad no todas las materias enunciadas en este artículo están excluidas de la transacción, ni las allí enunciadas agotan el repertorio de materias excluidas por indisponibles. Entre estas materias indisponibles están las siguientes: estado civil, cuestiones matrimoniales (si bien hay que tener en cuenta que en la actualidad los convenios matrimoniales se pueden pactar entre cónyuges y las variadas materias que pueden abarcar), alimentos futuros (en cuanto a estos sólo los de origen legal, no los ordenados en testamento o donación). Tampoco cabe transacción sobre la legítima futura (art. 816 CC), la capacidad de las personas, las acciones de filiación, nulidad del matrimonio, separación o divorcio, protección de menores y demás materias referidas en el artículo de la 748 Ley de Enjuiciamiento Civil.

la competencia del registrador, caen dentro de dicho ámbito las controversias relativas a condiciones generales de la contratación. Esta competencia no es enteramente nueva pues, como vimos, ya estaba contemplada por el art. 13 de la Ley de 13 de abril de 1998.

4.º Igualmente hay que destacar, en relación con los temas mercantiles y societarios, que las antiguas dudas sobre las cláusulas estatutarias de arbitraje en sociedades de capital fueron resueltas por la Ley de 11/2011, de 20 de mayo, de reforma de la Ley de 23 de diciembre de 2003, de arbitraje, en la que se admite expresamente la posibilidad de dicho arbitraje, exigiendo una mayoría legal reforzada para introducir en los estatutos sociales una cláusula de sumisión al arbitraje¹³.¹⁴

En el mismo sentido, en la doctrina¹⁵ también se ha señalado la posibilidad de pactar en estatutos de la sociedad una cláusula de conciliación, de forma que las controversias societarias que se susciten hayan de resolverse a través de la conciliación registral, es decir, mediante una conciliación obligatoria previa a la reclamación en vía judicial o en vía arbitral (esto es, una cláusula mixta conciliación-arbitraje), al modo de la cláusula mixta de mediación obligatoria previa y arbitraje posterior (en caso de que la mediación resulte infructuosa), ya admitida por la DGRN en su resolución de 25 de junio de 2013.

5.º Hay que destacar que la atribución de competencia se refiere a todo el Derecho mercantil, no solo al societario. En principio, ello incluiría también materias propias del derecho bancario y financiero, la contratación mercantil, seguros, etc.

6.º El carácter inscribible no es un requisito cumulativo al de la materia inmobiliaria o mercantil, de forma que no es preciso que el contenido de la pretensión sea inscribible – el art. 103 bis LH utiliza una conjunción disyuntiva no copulativa - (resolución 31 enero de 2018). Por tanto, la enumeración de materias que pueden ser objeto de conciliación conforme al artículo 103 bis es más amplia que la que recoge el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria (que incluye no solo los *ius in re* sino también los *ius ad rem*), ya que abarca «cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil».¹⁶

¹³ En particular, establece el art. 11 bis.2 de la Ley de arbitraje, en la redacción dada por la citada Ley 11/2011, que «la introducción en los estatutos sociales de una cláusula de sumisión a arbitraje requerirá el voto favorable de, al menos, dos tercios de los votos correspondientes a las acciones o a las participaciones en que se divida el capital social».

¹⁴ Con ello queda probada la capacidad de disposición de las partes sobre el objeto controvertido (pues sólo cabe arbitraje en materias de libre disposición: art. 2 de la Ley de arbitraje), y por tanto la posibilidad de admitir su sometimiento a conciliación registral.

¹⁵ Fernández del Pozo, L, «La conciliación ante el Registrador Mercantil», La Ley Mercantil, n.º 26, 2016, pág. 4.

¹⁶ En relación con los temas inmobiliarios, se ha discutido la posibilidad de someter a una conciliación registral la acreditación de la obtención del dominio de un inmueble por medio de la prescripción adquisitiva. Un estudio muy completo y riguroso sobre la materia, con una conclusión positiva respecto de la usucapión extraordinaria, puede consultarse en el trabajo de

7.º ¿Cabe la coexistencia de un procedimiento judicial y otro extrajudicial sobre la misma controversia?

Aquí hay que distinguir:

(i) si iniciado un procedimiento judicial una de las partes, o las dos de mutuo acuerdo, deciden iniciar un proceso de conciliación ante el registrador no existe ningún inconveniente en tramitarlo de forma paralela, pues la finalidad de la conciliación ante el registrador no es sólo evitar un pleito, sino también la de poner fin a uno ya iniciado, según se deduce del art. 103 bis LH (a diferencia de la conciliación judicial regulada en la LJV, que solo alude a la finalidad de evitar un pleito);

(ii) si el que se ha iniciado primero es el procedimiento extrajudicial, cabe entender que la interposición posterior por parte de una de las partes de una demanda sobre el mismo conflicto presupone su voluntad de dar por terminado el procedimiento de conciliación que, en consecuencia, debería ser archivado, siempre que pueda entenderse cumplido el requisito de procedibilidad del art. 5.1 LO 1/2025.

VI. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO DE LOS EXPEDIENTES DE CONCILIACIÓN REGISTRAL

En materia de competencia y procedimiento, el art. 103 bis LH guarda un silencio casi total, con la excepción de lo relativo a la competencia objetiva. Ante ello surgen dos dudas básicas: Primera: ¿son aplicables las normas de competencia territorial propias de los registradores a la conciliación registral?; Segunda: ¿qué normas de procedimiento se aplican para regir el expediente de conciliación registral?

1. Competencia objetiva y territorial

1.º En cuanto a la competencia hay que distinguir entre la objetiva o funcional y la territorial.

2.º Respecto de la competencia objetiva para la conciliación registral, como ya hemos visto, se extiende a todas las controversias inmobiliarias, urbanística o mercantil y no sea indisponible, sean o no relativas a actos inscribibles.

3.º Respecto de la competencia territorial la duda que surge es la de cómo ha de interpretarse el silencio del art. 103 bis LH. El hecho de que durante el *iter* de elaboración normativa de la Ley de Jurisdicción Voluntaria en el Senado en un momento determinado (en la redacción de la enmienda que está en el origen de este artículo) se indicase expresamente que la competencia quedaba vinculada al Registro competente *«por razón de la situación del inmueble, del domicilio de cualquiera de los sujetos de la controversia mercantil, o del hecho o acto inscribible en el registro público competente»*, ha dado pie a una posible interpretación de la norma en el sentido de entender suprimido dicho criterio de competencia territorializada.

Molina Illescas, S. «Usucapión *contra tabulas* y conciliación registral», Boletín del Colegio de Registradores, n.º 150 (3ª época), junio de 2026.

La duda que se plantea es la de si la omisión de este tema en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria debe ser interpretado como una laguna legal que requiere por tanto de un proceso de integración por vía de la aplicación analógica de otras normas; o si dicho silencio es reflejo de una opción de política legislativa en el sentido de suprimir los límites de la competencia territorial en esta específica materia, pudiendo en consecuencia solicitarse la conciliación ante cualquier registrador, sin perjuicio de que la inscripción del convenio al que eventualmente se llegue haya de practicarse por el territorialmente competente.

4.º A favor del mantenimiento de las reglas de competencia se pueden citar estos argumentos: (i) la supresión del párrafo sobre competencia del artículo 103 bis LH no es determinante, pues para las controversias inmobiliarias y urbanísticas están fijadas en los artículos 1 y 274 de la Ley Hipotecaria (situación del inmueble), y para las mercantiles en los artículos 13 a 17 del Reglamento del Registro Mercantil (domicilio el sujeto inscribible); (ii) la presencia de normas sobre competencia territorial en la conciliación judicial ante el letrado de la Administración de Justicia o juez de Paz; (iii) en materia de competencia territorial la Ley de Jurisdicción Voluntaria excluye la sumisión expresa o tácita (art. 2.2) y es objeto de examen de oficio por el propio órgano; (iv) esta idea quedaría confirmada por la referencia al principio de competencia que hace el artículo 103 bis cuando emplea la expresión «que sean de su competencia», integrando en dicha noción no sólo la competencia objetiva sino también la territorial; (v) finalmente el hecho de que en la conciliación - a diferencia de la mediación - el registrador interviene como tal (por tanto, como autoridad pública) y no como mero profesional, supone una apelación implícita a las normas generales por las que se rige su estatuto jurídico, en el que se incorpora la regla básica de la independencia y la competencia territorial, al igual que sucede en el caso de la conciliación judicial.

En definitiva, el registrador que tramita un expediente de conciliación pública lo hace en ejercicio de las competencias que tiene atribuidas por ley dentro de su función registral, por lo que resultan aplicables los principios que rigen dicha función, uno de los cuales es el principio de competencia territorial (art. 1.2 LH). Este es el criterio que sigue la LH también en los expedientes de conciliación de los arts. 199, 209, 210 y 217, sin que la LJV haya establecido ninguna excepción legal a este principio.

Este es el criterio que también ha asumido la DGRN en su resolución de 31 de enero de 2018.

5.º Por tanto, para determinar el registrador competente para conocer del procedimiento de conciliación hay que distinguir entre:

(i) conflictos que afecten a materia susceptible de inscripción: será registrador de la propiedad, mercantil o de bienes muebles competente el que lo sea para practicar la correspondiente inscripción;

(ii) conflictos que no afecten a materia susceptible de inscripción: será registrador competente el titular del registro que presente una vinculación más estrecha bien por razón del domicilio de las partes, bien por razón del lugar de ejecución de las prestaciones, bien por cualquier otra circunstancia relevante;

(iii) en caso de que con arreglo a los criterios anteriores hubiere más de un registrador competente, por ejemplo, por existir bienes en la circunscripción territorial de más de un Registro o afectar la controversia a más de una sociedad, cabría aplicar dos criterios: (a) bien atribuir la competencia al registrador en cuya circunscripción estén los bienes de mayor valor o la sociedad con mayor capital inscrito (artículo 3 de las normas de régimen interior sobre conciliación registral); (b) bien reconocer la habilitación legal a cualquiera de los registradores conectados competencialmente con la controversia – por razón de la ubicación territorial de cualquiera de los inmuebles o por el domicilio social de cualquiera de las sociedades afectadas –;

(iv) en el caso de conflictos inscribibles en el Registro de Bienes Muebles, será registrador competente el del domicilio del solicitante, con competencia residual a favor del Registro de Bienes Muebles Central.

6.º Todo ello no impide que en aquellos casos en que se invoque la intervención del registrador en calidad de mediador o como «conciliador privado» (art. 15 LO 1/2025) no rigen las limitaciones materiales ni territoriales antes vistas. Igualmente, los honorarios devengados serán los libremente pactados sin regirse por el arancel registral y el documento que recoja el eventual acuerdo necesitará su previa elevación a público para constituir título inscribible y tener fuerza de título ejecutivo, a diferencia de lo que sucede en el caso de la certificación del registrador cuando actúa como conciliador público.

2. Procedimiento

1.º Dada la ausencia de norma legal sobre el procedimiento de la conciliación ante registrador se ha de optar entre dos alternativas: (i) bien interpretar en este caso la aludida falta de norma legal en la materia como un supuesto de anomia o laguna legal, que debe integrarse mediante una aplicación supletoria de las normas del procedimiento de jurisdicción voluntaria sobre la conciliación en vía judicial; (ii) o bien considerar que la falta de normas se traduce en una libertad total en el procedimiento.

2.º La aplicación de la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 2015 al ámbito de la conciliación registral ha sido afirmada por la DGRN en su resolución de 31 de enero de 2018: «la regulación del nuevo artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria no resulta tan detallada como la de la conciliación ante el letrado de la Administración de Justicia; por ello se hace preciso acudir a la regulación de la Ley 15/2015, para integrar la laguna legal». Además, resulta también aplicable por analogía en materia de procedimiento y actuaciones del conciliador lo que sobre la «conciliación privada» establecen los arts. 15 y 16 LO 1/2025.

Esta solución presupone dos cosas: la constatación de una laguna legal, y la existencia de una identidad de razón entre el supuesto contemplado en la norma y aquél otro no contemplado por ella al que se pretenda aplicar. Lo primero que se plantea, por tanto, es si hay o no una verdadera laguna. Y para determinar esto ha de hacerse un examen trámite a trámite.

VII. EL PROCESO NEGOCIADOR

Así hay que diferenciar las siguientes fases:

1. Solicitud. Asistencia letrada

1.º La iniciativa puede proceder de una de las partes, de ambas de común acuerdo o de decisión judicial de derivación de las partes a un MASC.

En cuanto al contenido de la solicitud, cabe aplicar analógicamente el art. 141 LJV en cuanto a la necesidad de concretar en el escrito de solicitud el objeto de la controversia (expresando sucintamente la discrepancia), y los datos identificativos y circunstancias tanto del solicitante como del requerido. La solicitud al registrador puede realizarse también por las dos partes de mutuo acuerdo.

El escrito de solicitud deberá estar firmado electrónicamente por el interesado o su representante, si se presenta telemáticamente, o con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador si se presenta físicamente.

2.º ¿Pueden las partes en un contrato someter las controversias que puedan surgir en un futuro en su interpretación a conciliación?

Esta posibilidad está explícitamente admitida en el caso de las cláusulas de sumisión a mediación o arbitraje, y no se ve ningún inconveniente, en base al principio de la autonomía de la voluntad (art. 1255 CC y 4 LO 1/2025), para que igualmente se pueda hacer en relación con la conciliación registral, siempre que se trate de materia a la que se extienda la competencia del registrador.

Pero a diferencia del arbitraje y la mediación en que expresamente se prevé que dicha cláusula de sumisión podrá hacerse valer en juicio a través de una declinatoria (arts. 11 de la Ley 60/2003, de arbitraje, y 10.2 de la Ley 5/2012, de mediación), tal posibilidad no está contemplada expresamente en la Ley. En cualquier caso, el convenio de sometimiento a conciliación, como el convenio arbitral o el de sometimiento a mediación, obliga a las partes a cumplir lo estipulado (art. 1258 CC) y, en cualquier caso, su incumplimiento puede ser causa de inadmisión de la demanda por falta del requisito de procedibilidad previsto en el artículo 5.1 de la Ley Orgánica 1/2025.

2. Presentación

A partir de ahí se deben aplicar las normas registrales propias, especialmente las relativas al libro de entrada¹⁷, donde deberá consignarse la presentación de la solicitud (en principio, no debe presentarse en el libro diario de operaciones, al no tratarse de una solicitud de inscripción – art. 420.3 RH¹⁸).

3, Admisión, señalamiento y citación

1.º Calificación: Ante la presentación de una solicitud de conciliación el registrador deberá calificarla, es decir, tomar una decisión de carácter previo sobre si procede o no iniciar el expediente. En su calificación deberá analizar: (i) si se trata de una materia susceptible de conciliación; (ii) los

¹⁷ De conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1.935/1983, de 25 de mayo.

¹⁸ Sin perjuicio de los casos en que junto con la solicitud de inicio del procedimiento de conciliación, se solicite también, de común acuerdo entre las partes, la anotación preventiva del inicio del procedimiento.

requisitos de su propia competencia; (iii) ausencia de causas de abstención (por incompatibilidad ex art. 102 RH y 13.5 de la Ley de mediación civil de 2012¹⁹); (iv) la correcta identificación del objeto de la controversia y de las partes afectadas, así como los medios para practicar las correspondientes notificaciones. En este sentido, resulta aplicable la previsión del art. 15.3 LO 1/2025, conforme al cual, a efectos de comunicación entre el conciliador y las partes, se deberá indicar el teléfono, el correo electrónico, así como, en su caso, el medio del que se dispone para la realización de los encuentros virtuales mediante videoconferencia.

A falta de otra previsión legal, el plazo para la calificación será el general de 15 días hábiles (arts. 18 LH y 18 Ccom).

2.º En caso de calificación negativa, el registrador debe dictar la correspondiente resolución de inadmisión. Contra esta resolución no cabe aplicar el régimen de los recursos regulados para la conciliación judicial en el art. 20 LJV (esto es, reposición para las resoluciones interlocutorias, y apelación para las definitivas), sino que procederá la solicitud de calificación sustitutoria, o el recurso gubernativo ante la Dirección General (art. 324 LH), lo que permite resolver todas las cuestiones relativas a legitimación, plazos de interposición, etc.

3.º En caso calificación positiva, el registrador deberá proceder a la apertura del correspondiente expediente, en el que, como primera diligencia, deberá dejar constancia de la solicitud y del acuerdo de admisión en un «acta de iniciación» del expediente²⁰. Es muy importante que en esta acta quede correctamente determinado el objeto de la controversia y las partes, dado que la identidad entre dicho objeto y el objeto de la eventual demanda posterior (en caso de terminar la conciliación sin avenencia) es imprescindible para tener por cumplido el requisito de procedibilidad ex art. 5 LO 1/2025.

La resolución de admisión deberá notificarse tanto al solicitante como a las restantes partes del conflicto (en el plazo de diez días hábiles siguientes a la apertura del expediente - art. 40.1 Ley 39/2015, de procedimiento administrativo -), a quienes citará para comparecer, señalando día, hora y lugar en que haya de tener lugar la primera sesión de conciliación. Entre la citación y la comparecencia deberá mediar no menos de cinco días ni más de diez (art. 142 LJV).

4. Comparecencia.

1.º Respecto de la comparecencia de los interesados tendrá que ser personal o bien por medio de representante debidamente autorizado. En caso de comparecencia de un representante voluntario, el poder deberá ser expreso y específico conforme al artículo 1713 del Código Civil que exige dicho tipo de mandato no sólo para enajenar sino también para transigir.

2.º En cuanto a la posible asistencia letrada de las partes, la regla general es su carácter voluntario, excepto en las ofertas vinculantes confidenciales cuando la cuantía del asunto exceda de

¹⁹ Que obliga al mediador a «revelar cualquier circunstancia que pueda afectar a su imparcialidad o bien generar un conflicto de intereses»

²⁰ En esta acta el solicitante aceptará, en su caso, las reglas que figuren en el Reglamento sobre Conciliación que apruebe el Colegio de Registradores.

2.000 euros. En este punto, la regulación interna está condicionada por la jurisprudencia del TJUE contenida en la sentencia de 14 de junio de 2017, que excluyó el carácter forzoso de la asistencia letrada en la mediación en las materias de consumo. No obstante, para respetar el principio de igualdad de armas, si una de las partes decide intervenir en el proceso asistida de letrado, debe comunicarse a la otra para que valore si se asistirá también de letrado. Cada parte deberá hacer frente a los honorarios de su propio abogado.

3.º En esa primera comparecencia el registrador informará a las partes sobre las características de la conciliación, el procedimiento que se seguirá y las consecuencias jurídicas del acuerdo que se pueda alcanzar y las consecuencias de la no avenencia (art. 16, a LO 1/2025).

4.º Incomparecencia: ¿Qué ocurre en caso de incomparecencia del solicitante o del requerido? En este punto procede la aplicación analógica del art. 144 LJV:

(i) si el que no comparece es el solicitante sin alegar justa causa, se le tendrá por desistido de la solicitud y se archivará el expediente, y

(ii) si el que no comparece es el requerido sin alegar justa causa, «se pondrá fin al acto, teniéndose la conciliación por intentada a todos los efectos legales»;

(iii) si la incomparecencia de una o de las dos partes es por causa justificada, el registrador podrá señalar nuevo día y hora para el acto de conciliación.

5.º Indemnización: No parece que quepa formular la reclamación de la indemnización de los daños y perjuicios derivados de dicha incomparecencia ante el propio registrador (que prevé la LJV), sino que, en su caso, deberá canalizarse tal reclamación a través de una acción judicial de reclamación de responsabilidad extracontractual del artículo 1902 del Código Civil.

5, Celebración del acto de conciliación. Actuaciones desarrolladas por medios telemáticos

1.º En cuanto a la celebración del acto de conciliación, su desarrollo podrá realizarse de forma mucho más flexible que la prevista para la conciliación judicial, con total libertad por parte del registrador que dirige el acto, que estará obligado tan sólo por el deber de imparcialidad y neutralidad que debe presidir su actuación.

Con ello se evita «importar» al ámbito registral las rigideces de la regulación procesal de la conciliación (regulación que es prácticamente una copia de la que ya contenían los arts. 460 y siguientes de la antigua LEC de 1881) y que, al menos en parte, son la causa de su fracaso. Un ejemplo de ello sería la posibilidad de celebrar los denominados «caucus» o sesiones separadas con las partes, técnica que en la mediación es útil para que el mediador pueda obtener información que una de las partes no quiere compartir con la otra. También cabrá la celebración de sucesivas sesiones o reuniones negociadoras, no un único «acto de conciliación». El registrador presidirá las reuniones, dando la palabra de forma ordenada y equitativa a cada una de las partes, realizará las propuestas de solución que estime convenientes (art. 16 LO 1/2025), y levantará actas de las distintas sesiones que se incorporarán al expediente.

2.º Medios telemáticos. Esta flexibilidad del procedimiento se verá favorecida por la posibilidad, admitida expresamente por el art. 8 de la LO 1/2025, de que las partes puedan acordar

que todas o alguna de las actuaciones de negociación se lleven a cabo «por medios telemáticos, por videoconferencia u otro medio análogo ..., siempre que quede garantizada la identidad de los intervinientes y el respeto a las normas previstas en [la ley]».²¹ Este carácter potestativo y no obligatorio de los medios telemáticos, resulta conforme con la jurisprudencia del TJUE que en su sentencia de 18 de marzo de 2010 excluye la imposición de la conciliación previa obligatoria por medios exclusivamente telemáticos, con objeto de evitar la desigualdad que puede provocar la brecha digital.

VIII. EFECTOS DE LA INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN: INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN Y MEDIDAS CAUTELARES

Conforme a la jurisprudencia del TJUE, es fundamental que los MASC no perjudiquen los derechos de las partes, lo cual exige que la ley contemple la interrupción de los plazos de prescripción y la posibilidad de que adoptar medidas cautelares desde el inicio de la tramitación del proceso negociador.

1. Interrupción de los plazos de prescripción y suspensión de los plazos de caducidad

1.º Antes de la aprobación de la LO 1/2025, este tema sólo aparecía regulado en el caso de la conciliación judicial, previéndose que la presentación de la solicitud «con ulterior admisión» interrumpirá la prescripción, tanto adquisitiva como extintiva, desde su presentación (art. 143 LJV).

Este efecto también se prevé de forma expresa para la presentación de una solicitud de mediación (art. 4 Ley 6 de julio de 2012 - si bien aquí se habla de «suspensión» y no de «interrupción», de forma técnicamente incorrecta -).

2.º *¿Quid iuris* en el caso de la presentación de una solicitud de conciliación ante un registrador? La ausencia de expresa previsión legal podría parecer un obstáculo para la interrupción de la prescripción, lo que constituiría un inconveniente importante para la viabilidad de esta modalidad de conciliación.

Sin embargo, ya antes de la aprobación de la LO 1/2025, había defendido la tesis de que dicha falta de previsión legal expresa no sería obstáculo para reconocer la eficacia interruptiva de la prescripción a la solicitud de conciliación registral, una vez admitida²². La razón de ello estriba en el régimen común del art. 1973 del Código Civil, que reconoce dicho efecto no sólo al ejercicio de acciones ante los tribunales, sino también a la «reclamación extrajudicial del acreedor». Como señaló la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo 279/2020, de 10 de junio, el fundamento de la prescripción extintiva está en lo que denomina «silencio de la relación jurídica». ¿Cómo cesa

²¹ Según el apartado 2 de este artículo 8, cuando el objeto de controversia sea una reclamación de cantidad que no exceda de seiscientos euros se desarrollará preferentemente por medios telemáticos, salvo que el empleo de éstos no sea posible para alguna de las partes.

²² Vid. Díaz Fraile, JM, «La nueva regulación de la conciliación registral. Exégesis práctica del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria», en Boletín del Colegio de Registradores de España, n.º 34, 2016, págs. 1637-1654.

este silencio? Mediante cualquier manifestación activa o pasiva del derecho, que constituya una advertencia de que el derecho subjetivo da señales de vida, lo que puede tener lugar mediante la solicitud de conciliación.

En estos casos el curso de la prescripción se rompe, el tiempo ganado antes de que se hubiera consumado se pierde y la prescripción ha de contarse de nuevo.

3.º Esta tesis se ha visto confirmada por la LO 1/2025, cuyo art. 7.1 no solo reconoce el efecto de la solicitud para interrumpir la prescripción, sino que también extiende ese efecto a la suspensión de la caducidad de las acciones, caducidad cuyos plazos quedarán en suspenso durante la tramitación del procedimiento. Se trata de una previsión legal excepcional frente a la regla general de que la caducidad no es susceptible de suspensión (STS 919/2021, de 23 de diciembre).

El precepto tiene por objeto fundamental salvaguardar el derecho del promotor del MASC, de forma que el tiempo invertido en el proceso de negociación no se cuente a los efectos de la prescripción o caducidad, y constituye también una exigencia de la jurisprudencia del TJUE.

4.º El art. 7 concreta el dies a quo de la interrupción o suspensión, que fija en «la fecha en la que conste el intento de comunicación de dicha solicitud a la otra parte» (en el domicilio personal o lugar de trabajo que le conste a la persona solicitante, o bien a través del medio de comunicación electrónico empleado por las partes en sus relaciones previas).

5.º En cuanto a su duración, la interrupción o suspensión «se prolongará (i) hasta la fecha de la firma del acuerdo o (ii) de la terminación del proceso de negociación sin acuerdo»²³.

6.º Para el caso de que intervenga una persona conciliadora, como sucede en el caso de la conciliación ante registrador, la letra b) apartado 2 del art. 7 fija el dies a quo de la interrupción o suspensión en la fecha de la recepción de la solicitud por el conciliador (lo que favorece la seguridad jurídica por la certeza de esa fecha). El cómputo del plazo se reinicia o reanuda si a los 15 días naturales siguientes a la recepción de la solicitud por la persona requerida, o desde el intento de comunicación, no se mantiene la primera reunión o no se obtiene respuesta por escrito.

7.º De todos estos trámites y sus fechas deberá dejar constancia el registrador en el expediente de conciliación.

8.º Finalmente, en el caso de que el proceso negociador finalice sin acuerdo, las partes deberán formular la demanda dentro del plazo de un año (a contar, respectivamente, desde la fecha de recepción de la solicitud de negociación por la parte a la que se haya dirigido la misma o, en su caso, desde la fecha de terminación del proceso de negociación sin acuerdo) para que pueda entenderse cumplido el requisito de procedibilidad. Si se hubieran acordado medidas cautelares

²³ En este último caso, «el cómputo de los plazos se reiniciará o reanudará» respectivamente (i) en el caso de que no se mantenga la primera reunión dirigida a alcanzar un acuerdo o no se obtenga respuesta por escrito en el plazo de treinta días naturales a contar desde la fecha de recepción de la solicitud de negociación por la parte a la que se dirige, (ii) a los treinta días desde la fecha del intento de comunicación, si dicha recepción no se produce; o (iii) en el caso de que alguna propuesta concreta de acuerdo no tenga respuesta por la contraparte en el plazo de treinta días naturales desde la fecha de recepción.

durante la tramitación del proceso negociador, las partes deberán presentar la demanda ante el mismo tribunal que conoció de aquellas en los veinte días siguientes desde la terminación del proceso negociador (art. 7.3 LO 1/2025). En caso de presentar la demanda más tarde, deberá reiniciarse el proceso negociador para tener por cumplido el requisito de procedibilidad.

2. Adopción de medidas cautelares

1.º Respecto de las medidas cautelares en el procedimiento de conciliación, la LO 1/2025 ha modificado la redacción del art. 727.5 LEC con el objeto de permitir que se adopte en dicho procedimiento como medida cautelar «la anotación preventiva [de demanda, o] de inicio de un medio de solución de controversias, [arbitrajes y litigios extranjeros], conforme a lo dispuesto en el art. 722, cuando éstos se refieran a bienes o derechos susceptibles de inscripción en los Registros públicos».

2.º A su vez, el art. 730.2 LEC establece que «cuando las medidas cautelares se hubieren acordado antes del inicio de un procedimiento de solución adecuada de controversias o durante su pendencia»:

(i) alcanzado el acuerdo éste habrá de ser puesto de manifiesto ante el tribunal. En este acuerdo las partes deberán pronunciarse sobre el alzamiento, mantenimiento o modificación de las medidas cautelares adoptadas. Si ambas partes solicitan el alzamiento se ordenará por el letrado o la letrada de la Administración de Justicia. En otro caso, se dará cuenta al tribunal que, oídas las partes, resolverá lo procedente atendiendo a las circunstancias concurrentes»;

(ii) en caso de que por falta de acuerdo se haya de acudir a la vía judicial: «... la anotación de demanda en el mismo asunto producirá sus efectos desde la fecha de la anotación vigente del procedimiento de solución extrajudicial». Es decir, esta segunda anotación actuará funcionalmente como una prórroga de la primera, lo que presupone que aquélla no haya incurrido en caducidad (art. 86 LH), pues la suspensión de la caducidad del art. 7.1 de la LO 1/2025 se refiere a las «acciones» judiciales y no al asiento registral de la anotación preventiva.

3.º Título:

(i) La anotación preventiva se podrá practicar, en principio, en virtud de mandamiento dictado por el tribunal en el que las partes lo hayan solicitado (art. 257 LH).

(ii) Ahora bien, en el caso de que exista acuerdo sobre esta medida cautelar entre las partes interesadas en el procedimiento de conciliación, parece lo más lógico y razonable, por ser lo coherente con la finalidad de desjudicializar la solución de la controversia, admitir que dicha anotación preventiva pueda practicarse también en virtud del correspondiente convenio sobre este extremo entre dichos interesados, como sucede, por ejemplo, en el caso de las anotaciones preventivas de legado del art. 56 LH.²⁴ También aboga en este sentido el art. 730.2 LEC *a contrario*, y la STJUE de 18 de marzo de 2010.

²⁴ Por analogía con lo previsto en el art. 147 pº 1 RH, en tal caso de anotación por convenio la solicitud al registrador deberá estar firmada por todos los interesados «pidiendo dicha anotación y señalando, de común

IX. FORMAS DE FINALIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (CON O SIN AVENENCIA)

Las posibles formas de finalización del procedimiento de conciliación ante registrador son las siguientes: (i) archivo por incomparecencia de los interesados o de alguno de ellos; (ii) archivo en caso de que se suscite cuestión de incompetencia o recusación del registrador (arts. 102 RH y 13.5 de la Ley 5/2012, de mediación civil y mercantil); (iii) sin avenencia; y (iv) con avenencia. Interesa estudiar en particular estos dos últimos supuestos.

1. Terminación del proceso sin acuerdo. Certificación del acta de no avenencia

1.º Esta situación está expresamente prevista en el art. 10.4 de la LO 1/2025, conforme al cual se entiende producida la terminación del proceso cuando concurra cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Si no llega a iniciarse la actividad negociadora: por transcurrir 30 días naturales a contar desde la fecha de recepción de la solicitud inicial de negociación por la otra parte sin que se mantenga la primera reunión o contacto o no se obtenga respuesta por escrito.

b) Si se inicia la actividad negociadora, pero transcurren 30 días desde que una de las partes haga una propuesta concreta a la otra, sin que se obtenga una respuesta por escrito o no se alcance un acuerdo²⁵.

c) Si transcurrieran tres meses desde la fecha de celebración de la primera reunión sin que se hubiera alcanzado un acuerdo. No obstante, las partes tienen derecho a continuar de mutuo acuerdo con la actividad negociadora más allá de dicho plazo.

d) Si cualquiera de las partes se dirige por escrito a la otra dando por terminadas las negociaciones, quedando constancia del intento de comunicación de ser esa su voluntad.

2.º La terminación de la conciliación sin acuerdo produce como principales efectos: (i) permitir tener por cumplido el requisito de procedibilidad y dejar expedita la vía judicial; (ii) fijar el término para el reinicio o reanudación de los plazos de prescripción o caducidad; (iii) fijar el *dies a quo* para el cómputo del plazo de un año para presentar la demanda; y (iv) permitir valorar el comportamiento de las partes en el proceso de conciliación a los efectos de la imposición o exoneración de las costas procesales en el pleito futuro.

3.º Dada la relevancia de la acreditación del intento de negociación a los efectos de integrar el requisito de procedibilidad del art 5.1 de la LO 1/2025, el art. 10.1 establece que «la actividad negociadora o el intento de la misma» «deberá ser recogido documentalmente».

acuerdo, los bienes en que haya de verificarse». Además, «deberán ser legitimadas las firmas de dicha solicitud y, si no lo fueren, ésta deberá ratificarse ante el registrador».

²⁵ El plazo de 30 días comenzará a contar desde la fecha de recepción de la propuesta de acuerdo.

Para ello, en caso de que haya intervenido en el proceso un tercero neutral, éste deberá expedir, a petición de cualquiera de las partes, un documento en el que deberá hacer constar: a) la identidad del tercero, su cualificación, colegio profesional, institución a la que pertenece; b) la identidad de las partes; c) el objeto de la controversia; d) la fecha de la reunión o reuniones mantenidas; e) la declaración solemne de que las dos partes han intervenido de buena fe en el proceso, para que surta efectos ante la autoridad judicial correspondiente.

Además, «en caso de que alguna de las partes no hubiese comparecido o hubiese rehusado la invitación a participar en la actividad negociadora, se consignará dicha circunstancia y, en su caso, la forma en la que se ha realizado la citación efectiva, la justificación de haber sido realizada, y la fecha de recepción de la misma».²⁶

4.º A los efectos del cumplimiento del requisito de procedibilidad se equipará esta acreditación documental del proceso negociador a la «declaración responsable» del demandante de la imposibilidad de llevarlo a cabo «por desconocer el domicilio de la parte demandada o el medio por el que puede ser requerido» (art. 264.4 LEC); lo que requerirá la correspondiente explicación justificativa, so pena de abrir una puerta al fraude de ley.

5.º Se ha planteado la cuestión de si el abandono unilateral del proceso negociador por una de las partes puede originar su responsabilidad patrimonial con fundamento en una culpa *in contrahendo* conforme al art. 1902 CC (vid. STS 913/2021). La respuesta afirmativa se basaría en el carácter del MASC de tratos preliminares para la celebración de un contrato de transacción; la respuesta negativa se basaría en la consideración del MASC como instrumento de solución extrajudicial de conflictos. El art. 144 LJV contempla esa responsabilidad cuando quien no comparece sin alegar justa causa es el solicitante.

2. Terminación del proceso con acuerdo. Certificación del acta de avenencia

1.º Las partes son libres para convenir o transigir, a través de estos medios, sobre sus derechos e intereses, «siempre que lo acordado no sea contrario a la ley, a la buena fe ni al orden público». El acuerdo puede versar sobre una parte o sobre la totalidad de las materias sometidas a negociación, quedando en su caso expedita la vía judicial respecto de las cuestiones sobre las que no se hubiese alcanzado (art. 4.1 LO 1/2025).

2.º Contenido del documento. El acuerdo deberá formalizarse en un documento en el que habrá de hacerse constar la identidad y el domicilio de las partes y, en su caso, la identidad de sus abogados y de la tercera persona neutral que haya intervenido, el lugar y fecha en que se suscribe, las obligaciones que cada parte asume y que se ha seguido un procedimiento de negociación ajustado a las previsiones de esta ley. El acuerdo deberá firmarse por las partes y, en su caso, por sus representantes, y cada una de ellas tendrá derecho a obtener una copia. Si interviene una tercera

²⁶ La importancia de esta acreditación documental deriva también de sus efectos del cómputo de los plazos de prescripción y caducidad, y en relación con la tasación, moderación o exoneración de las costas del procedimiento, en los términos previstos en los arts. 245.5, 394 y 395 LEC.

persona neutral ésta entregará un ejemplar a cada una de las partes y deberá reservarse otro ejemplar para su conservación (art. 12 de la LO 1/2025).

3.º Forma de documentar el acuerdo:

(i) Si el acuerdo se hubiera alcanzado en una conciliación derivada en el seno de un proceso judicial, las partes podrán solicitar del tribunal su homologación (art. 12.7). Ahora bien, según el inciso final del art. 429.2 LEC, «si el procedimiento seguido para alcanzar el acuerdo fuere una conciliación ante notario o registrador, se acreditará mediante escritura o certificación registral, sin que sea precisa la homologación judicial». De forma que:

(ii) Si se trata de una conciliación notarial (o privada), el art. 12.3 LO faculta a las partes a compelerse recíprocamente a elevar el acuerdo alcanzado a escritura pública (art. 1279 CC), sin que resulte necesaria la presencia del tercero neutral en el acto de otorgamiento de la escritura²⁷.

(iii) Cuando la avenencia se haya alcanzado en un procedimiento de conciliación registral, el acuerdo se documentará mediante certificación del acta expedida por el registrador, que tiene el carácter de documento público y valor de título ejecutivo (arts. 319 y 517 LEC). En este sentido, el art. 103 bis, primera frase del apartado 2, de la Ley Hipotecaria, dispone que «celebrado el acto de conciliación, el registrador certificará la avenencia entre los interesados [o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia]».

(iv) Al tiempo de proceder a emitir esa certificación del acuerdo el registrador deberá verificar que su contenido no es contrario a derecho, pues el art. 4.1 LO 1/2025, veda los acuerdos «contrarios a la ley, a la buena voluntad y al orden público», dejando constancia de la correspondiente advertencia en caso contrario, o incluso denegando la expedición de la certificación. En el caso de que la conciliación registral haya sido originada intraprocesalmente por una propuesta del LAJ o del juez o tribunal competente de derivar el litigio (que entre tanto estará suspendido), el registrador remitirá también copia de la certificación al órgano judicial.

En caso de que el acuerdo contenga un negocio jurídico inscribible en un Registro de la Propiedad, el registrador deberá cuidar de recoger todas las circunstancias previstas en los arts. 9 LH y 51 RH.

X. EFECTOS DEL ACUERDO O TRANSACCIÓN ALCANZADO EN EL PROCESO DE CONCILIACIÓN ANTE EL REGISTRADOR. SU INTERPRETACIÓN

1. Eficacia material y procesal

²⁷ El precepto legal, añade que «De no atender la parte requerida la solicitud de elevación del acuerdo alcanzado a escritura pública, podrá otorgarse unilateralmente por la parte solicitante, debiendo hacerse la solicitud por medio del notario autorizante del instrumento público y dejar constancia en él». Sin embargo, la inscripción de ese documento en el Registro de la Propiedad tropezará con el obstáculo de la falta de tracto sucesivo registral del art. 20 LH, de cuyo cumplimiento no dispensa la norma.

Sobre la eficacia material y procesal del acuerdo de conciliación, el art. 13 LO 1/2025, fija las siguientes reglas:

(i) «el acuerdo alcanzado será vinculante para las partes»; la consecuencia de dicho carácter vinculante es doble: (a) las partes no podrán presentar demanda con igual objeto», y (b) estarán obligadas a cumplir las obligaciones asumidas en el mismo y «todas las consecuencias que ... sean conformes a la buena fe, los usos y la ley» (arts. 1091 y 1258 CC); además, si la conciliación tenía por objeto una cuestión ya en litigio, la certificación del acuerdo deberá aportarse al juzgado con solicitud de sobreseimiento;

(ii) «contra lo convenido en dicho acuerdo solo podrá ejercitarse la acción de nulidad por las causas que invalidan los contratos, sin perjuicio de la oposición que pueda plantearse, en su caso, en el proceso de ejecución»; y

(iii) «para que tenga valor de título ejecutivo el acuerdo habrá de ser elevado a escritura pública, o ser homologado judicialmente ..., o bien constar en la certificación a que se refiere el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria si es consecuencia de una conciliación registral».

En concordancia, el apartado 2 del art. 103 bis LH ha sido modificado por la LO 1/2025 con objeto de añadirle el siguiente inciso: «*la certificación [del acta de avenencia] estará dotada de eficacia ejecutiva en los términos del número 9.º del apartado 2 del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La ejecución se tramitará conforme a lo previsto para los títulos ejecutivos extrajudiciales*». Se trata de una previsión que ya se contenía en el art. 147 LJV respecto de las actas de los letrados de la Administración de Justicia y en el artículo 83.1 de la Ley del Notariado respecto de las escrituras públicas notariales que formalicen la conciliación.

2. Naturaleza jurídica del acuerdo de conciliación. Sus caracteres, especies y eficacia

A) Eficacia contractual

1.º El proyecto de Ley de Eficiencia Procesal contenía las mismas reglas sobre los efectos de la avenencia alcanzada en el proceso de conciliación que han pasado finalmente al art. 13 de la LO 1/2025, con la salvedad de que se ha suprimido en el texto definitivo la referencia al valor de «*cosa juzgada para las partes*» que aquél contenía, si bien se mantiene la misma idea de fondo sobre el carácter vinculante para las partes del acuerdo con el corolario de imposibilitar la presentación de demanda con igual objeto, a modo de excepción de «*res iudicata*».

2.º La expresión de «*valor de cosa juzgada*» es la misma que emplea el art. 1816 CC respecto de la transacción. Y es lógico que se parta de esta idea sobre la eficacia de la conciliación con avenencia porque el acuerdo que soluciona extrajudicialmente el conflicto tiene la naturaleza y el valor de los contratos de transacción, que el art. 1809 CC define como un contrato «*por el cual las*

partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado»^{28, 29}

3.º Esto es lo que resulta también de la LO 1/2025, que en su art. 4.1 parte de la regla general de que «*las partes son libres para convenir o transigir, a través de estos medios, sobre sus derechos e intereses, ...*». Como afirmó la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo 751/2009, de 30 de noviembre, «*la transacción extrajudicial es un contrato (art. 1809 del Código Civil; ...), por lo que genera un vínculo obligacional cuyo cumplimiento está sujeto a las reglas generales de los contratos*».³⁰

4.º En este sentido la jurisprudencia ha interpretado el efecto de «cosa juzgada» previsto en el art. 1816 CC en estos términos, plenamente válidos para los acuerdos conciliatorios (sentencias 41/1999, de 30 de enero, y 205/2018, de 4 de abril):

«En relación con la eficacia de cosa juzgada que el artículo 1816 del Código Civil atribuye a la transacción entre las partes, ... "ha de ... interpretarse en el sentido de que una vez acordada la transacción, no será lícito exhumar pactos o cláusulas, vicios o defectos, posiciones o circunstancias afectantes a las relaciones jurídicas cuya colisión o incertidumbre generó el pacto transaccional, sino que será éste, y solo él, quien regule las relaciones futuras ínsitas en la materia transigida, bien integren ésta la ratificación, modificación o extinción de todas o alguna parte de aquéllas o la creación de otras distintas, y por ende, los efectos de la cosa juzgada se manifestarán en el absoluto respeto a la nueva situación y en el escrupuloso cumplimiento de las obligaciones fijadas en la transacción, pero sin que esto quiera decir que tales obligaciones, en orden a su cumplimiento o incumplimiento, se rijan por normas distintas a las establecidas con carácter general, ya que eso requeriría un precepto legal de excepción que la ley no establece, ni se deduce de sus preceptos", ...».

B) Impugnación del acuerdo.

²⁸ Este elemento es el que hace de la transacción un negocio bilateral y oneroso. Como dijo la clásica sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 1948, las concesiones recíprocas son determinantes de un contrato con causa onerosa, y excluyen la posibilidad de su confusión con otras relaciones jurídicas de prestación unilateral y de causa lucrativa. Dado que en los procedimientos judiciales declarativos cabe la reconvencción puede defenderse la idea de que la mera renuncia mutua a la acción judicial ya integra este requisito de la bilateralidad prestacional (por tanto, la renuncia unilateral a través del allanamiento no es transacción) propia de los contratos onerosos.

²⁹ Ya se había pronunciado en este sentido la Comisión Europea en el Libro Verde al interrogarse sobre el valor del acuerdo celebrado por las partes en el marco de una ADR y sobre su calificación jurídica. Observó la existencia de una diversidad de calificaciones en los distintos Estados miembros, que en algunos casos hablan de simple transacción de carácter contractual, en otros de acta de conciliación o de acuerdo de mediación. Pero observa también que «*el denominador común de todas estas fórmulas es que en realidad constituyen "transacciones", sea cual fuere la apelación que se les da*».

³⁰ Como cualquier otro negocio jurídico, lo convenido por las partes tiene eficacia vinculante entre ellas en tanto no se justifique su nulidad (sentencia 589/2020, de 11 de noviembre).

1.º Pero la eficacia vinculante del acuerdo transaccional no puede confundirse con el efecto de cosa juzgada previsto en el art. 222 LEC, ya que no queda vedada la posibilidad de impugnar en sede judicial la validez del contrato de transacción en sí mismo considerado a la luz de las normas que regulan los contratos (STS 205/2018, de 11 de abril, y 589/2020, de 23 de octubre). Así lo prevé ahora el art. 13.1 LO 1/2025: *«contra lo convenido en el acuerdo sólo podrá ejercitarse la acción de nulidad por las causas que invalidan los contratos [...]»*.

En esta línea se ha afirmado que la expresión de que la transacción tiene para las partes la autoridad de la cosa juzgada no es sino una expresión metafórica, cuyo verdadero sentido no es distinto del que encierra la frase del artículo 1091 del Código civil, que refiriéndose a los contratos en general, afirma que *«las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes»*.

2.º Por tanto, al ser concebida la conciliación por el legislador como un negocio jurídico (y no como un acto procesal) no cabe recurso, sino acción de nulidad. El término de «nulidad» empleado por este artículo hay que entenderlo en sentido amplio, comprensivo de la nulidad en sentido estricto, de la anulabilidad y de la rescisión (arts. 1290 a 1314 CC), y la correspondiente acción podrá ejercitarse dentro de los plazos señalados por el Código civil.

Concuera lo dispuesto en el citado art. 13.1 LO 1/2025 con lo establecido en el art. 1817 CC, conforme al cual la transacción en que interviene error, dolo, violencia o falsedad de documentos está sujeta a lo dispuesto en el art. 1265 CC, que prevé la nulidad de los contratos en que interviene cualquiera de los vicios o defectos señalados. Además de dichas causas, pueden generar la nulidad de lo acordado en la conciliación los siguientes supuestos: a) ser los acuerdos contrarios a la ley, la buena fe o el orden público (el art. 4.1 LO 1/2025)³¹; b) la ausencia de consentimiento; c) falta absoluta de determinación o ilicitud del objeto; y d) ausencia o ilicitud de la causa.

3.º En definitiva, si bien la transacción cierra el paso a las demandas que pretendan «revivir el juicio» objeto de aquélla por medio de una excepción similar a la de *res iudicatae*, esto obedece al «efecto obligatorio» de la transacción como contrato. Es decir, lo que hace inadmisibile la acción del demandante sería que éste se ha comprometido por la transacción a no entablarla, ha asumido una obligación de no hacer (no demandar) que el tribunal no puede colaborar a que infrinja. Efecto que presupone la validez del convenio transaccional.

En este sentido debe entenderse que en materia de conciliación no rige el art. 19.4 LJV, conforme al cual «la resolución de un expediente de jurisdicción voluntaria no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél, ...».

La Comisión Europea ya contemplaba esta cuestión en su Libro Verde en el que dedicaba un apartado especial a la validez del consentimiento. Subrayaba que el acuerdo entre las partes constituye la etapa esencial del procedimiento y que conviene garantizar que sea un verdadero acuerdo que refleje un compromiso efectivo que las partes están dispuestas a aceptar, con todo lo

³¹ Precepto que fija como límites a la autonomía de la voluntad en relación con los MASC «la ley, a la buena fe ni al orden público»).

que implica de renuncia con relación a sus expectativas anteriores. En caso contrario la ADR/MASC no habría logrado sus objetivos fundamentales y cabría temer nuevos problemas como la impugnación jurídica de la validez del acuerdo.

Por ello la Comisión abogaba por asegurar la validez de estos consentimientos por medio de algunas garantías, como la concesión de un plazo de reflexión anterior a la firma o un periodo de retractación después de ésta, o la pertinencia de obtener una fase de homologación judicial posterior durante la que podría controlarse la validez del acuerdo. Homologación que no será necesaria en el caso de la conciliación registral (art. 429.2 LEC), precisamente porque aquel control de validez del acuerdo recaerá sobre el propio registrador ante el que se desarrolle el proceso de conciliación.

4.º En cuanto a la oposición en el proceso de ejecución, también en el caso de la conciliación registral únicamente podría basarse en las causas de oposición propias de la ejecución de títulos extrajudiciales, es decir, las previstas en el art. 557 LEC (vid. art. 103 bis.2 *in fine*) – pago, compensación, pluspetición, prescripción, que el título contenga cláusulas abusivas –, sin perjuicio de que la intervención y tutela del registrador en el procedimiento haga poco probable la viabilidad de dicha oposición.

C) La interpretación del acuerdo alcanzado en la conciliación registral

En mi opinión, resultan aplicables aquí las reglas del Código Civil en materia de interpretación de la transacción, de las que resulta un criterio de interpretación estricta. En concreto, el art. 1815 establece en esta materia dos reglas: 1.ª la transacción no comprende sino los objetos expresamente determinados en ella, o que por inducción necesaria de sus palabras deban reputarse comprendidos en la misma; y 2.ª la renuncia general de derechos se entiende sólo respecto de los que tienen relación con la disputa sobre la que ha recaído la transacción.

Estas reglas tienen una razón adicional para aplicarse en el ámbito de la conciliación registral ya que, aunque el acuerdo puede ser redactado directamente por las partes, el registrador al hacer propuestas, asesorar y plantear alternativas de solución contribuirá normalmente a dicha redacción, por lo que cabe entender que el texto del acuerdo presentará un alto nivel de claridad y rigor jurídico en su redacción, lo que abona la regla de interpretación estricta.

XI. LA INSCRIPCIÓN DEL ACUERDO DE CONCILIACIÓN ANTE EL REGISTRADOR

1. Competencia.

(i) Para el caso de que el contenido del acuerdo alcanzado en la conciliación registral constituya un acto o contrato inscribible en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles, podría plantearse la cuestión de si el registrador que ha intervenido en el procedimiento de conciliación puede calificar e inscribir la certificación del acuerdo, dado lo dispuesto con el art. 102 RH que impide la calificación de los documentos en que el propio registrador está interesado.

(ii) La respuesta debe ser positiva a la vista de que el registrador precisamente interviene en el procedimiento de conciliación como un tercero neutral o imparcial, lo que presupone necesariamente que no tiene interés (no es uno de los «interesados») en el objeto de la controversia. Por lo demás, ni la LO 1/2025 ni el art. 103 bis LH han fijado límite alguno en la materia.

Y esta misma es la solución que acoge la legislación hipotecaria para otros supuestos de intervención del registrador con carácter de tercero conciliador, como en el caso de los expedientes registrales para la rectificación de la descripción de las fincas, la liberación de cargas o gravámenes, la subsanación de las situaciones de doble inmatriculación o la rectificación de errores de concepto en los asientos registrales (vid. arts. 199, 209, 210 y 217 de la Ley Hipotecaria).

2. La certificación registral como título formal para la inscripción

(i) Antes de la reforma operada en el apartado 2 del art. 103 bis LH por la LO 1/2025, se planteaba la cuestión de si la certificación registral en la que se documente la avenencia constituirá o no título formal suficiente e idóneo para la inscripción.

(ii) La tesis positiva había sido argumentada en la doctrina con base en el hecho de que las certificaciones registrales son documentos públicos conforme a los arts. 317.4.º LEC y 1216 CC (que en consecuencia hacen «prueba plena» de su contenido en los términos del art. 319 LEC), por lo que se cumplen con el requisito de titulación auténtica exigido por el art. 3 LH, que limita, como regla general, la condición de título formal inscribible a la «escritura pública, ejecutoria o documento auténtico» expedido por autoridad judicial o administrativa. Complementa este «concepto de título» a los efectos de la inscripción el art. 33 RH, conforme al cual se entiende por tal «el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite».

Siendo la certificación registral de la avenencia un documento público y fundando en él inmediatamente el derecho (objeto de reconocimiento o declaración en la transacción conciliatoria) la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción, parece claro que debe admitirse su condición de título inscribible.

En definitiva, como ha señalado reiteradamente la propia Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, cuando el art. 3 LH dice que los títulos inscribibles deben estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico no quiere decir que puedan constar en cualquiera de tales clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que pretenda inscribirse. Y en el caso de los convenios o transacciones conciliatorios ante registrador el documento público formalizador y probatorio previsto por la Ley es la certificación de la avenencia expedida por el registrador.

Por ello resulta lógico que, a diferencia de los acuerdos de mediación o conciliación privada ante un profesional no dotado de facultad certificante o de fe pública, que por ser documentos privados necesitan ser protocolizados para convertirse en documentos auténticos, dicha previsión de protocolización o elevación a público no está contemplada en la Ley respecto de las certificaciones registrales de la avenencia o transacción alcanzada en el procedimiento de conciliación ante registrador.

(iii) La LO 1/2025 ha venido a confirmar este criterio al dar nueva redacción al apartado 2 del art. 103 bis LH, y atribuir de forma expresa a la certificación registral del acuerdo el carácter de

título ejecutivo³² (sin necesidad de elevación a público ni de homologación judicial – art. 13.2 LO 1/2025 -). Lo que supone que su ejecución «se tramitará conforme a lo previsto para los títulos ejecutivos extrajudiciales», es decir: (a) permite despachar ejecución en vía judicial, y (b) permite su acceso directo a los registros públicos en caso de que por su contenido constituya un acto o contrato inscribible. Por tanto, es un título formal directamente inscribible, conforme a la regla general del art. 3 LH.³³

3. Calificación

(i) Como hemos dicho, los acuerdos alcanzados en el acto de conciliación tienen carácter contractual (son un contrato de transacción). La intervención del letrado de la Administración de Justicia, del notario o del registrador es externa a dicho acuerdo, pues la decisión (voluntad negocial) sobre el mismo es enteramente de los propios interesados, sin que se requiera actuación alguna posterior de aprobación.

El expediente de conciliación no termina con una decisión (resolución o mandamiento) del juez o del letrado de la Administración de Justicia, sino con un acuerdo de las partes, al tratarse de un sistema alternativo de resolución de conflictos de tipo «autocompositivo», acuerdo que tiene naturaleza contractual y no de acto procesal. Por ello contra el acuerdo de conciliación no caben los recursos jurisdiccionales previstos en la Ley de Jurisdicción Voluntaria, sino la acción de nulidad por las causas de nulidad, anulabilidad o rescisión de los contratos.

(ii) Por tanto, las transacciones en que concluyan los expedientes de conciliación quedan sujetos a las reglas comunes de calificación del art 18 LH, de forma que el alcance y extensión de la calificación será la misma que la de cualquier otro contrato o negocio jurídico voluntario inscribible (incluyendo la validez y eficacia del acto, la capacidad y legitimación de los otorgantes, las formalidades extrínsecas del documento, y los obstáculos que resulten del Registro y demás exigencias derivadas de los principios hipotecarios, y entre ellos en particular el de prioridad, especialidad y tracto sucesivo).

En este sentido, ésta es una de las principales **ventajas de la conciliación registral**, pues la intervención del registrador en la tramitación del procedimiento y en la redacción del acta o certificación de conciliación le permitirá controlar su legalidad y el cumplimiento de los requisitos exigidos para la inscripción.

Además, son también ventajas de la conciliación registral: (i) la mayor probabilidad de alcanzar un acuerdo por la razón de su condición de especialista en materias inmobiliaria, urbanística, societaria y registrales, incluida la contratación con condiciones generales, en particular en el ámbito de los préstamos hipotecarios; (ii) la menor probabilidad de que dicho acuerdo adolezca de vicios de invalidez o ineficacia; (iii) no exige para tener por cumplido el requisito de

³² En los términos del art. 517.1.9º LEC.

³³ En el mismo sentido vid. Mateo Villa, I, «Del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria: la conciliación tramitada por el registrador (tercera parte)», Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 791, 2022; y Aguirre B., «Comentarios a las normas colegiales sobre conciliación registral», disponible en <https://regispro.es/basilio-aguirre-comentarios-a-las-normas-colegiales-sobre-conciliacion-registral-2/>.

procedibilidad que haya tenido lugar la primera reunión (a diferencia de la mediación); (iv) en caso de no llegar a un acuerdo, facilita la prueba del intento de negociación a través de las actas y certificaciones registrales; (v) permite interrumpir antes los plazos de prescripción, y acorta el plazo de duración de la negociación; (vi) permite la adopción de medidas cautelares sin necesidad de acudir al juzgado; (vii) permite la tramitación del proceso de conciliación no solo con la finalidad de evitar el pleito sino también para poner fin a uno ya iniciado; (viii) el coste arancelario puede incluirse en la tasación de las costas (art. 241.1.6ª LEC); y (ix) en caso de acuerdo facilita un título con fuerza ejecutiva y directamente inscribible en los Registros públicos.

NOVEDADES LEGISLATIVAS

Servicio de Estudios
Julio 2026

AUTONÓMICO

CATALUÑA

Ley 11/2026, de 9 julio de medidas

El DOGC de 13 de julio, publica la [Ley 11/2026, de 9 de julio, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público](#), que entrará en vigor mañana día 14 (DF 8ª punto 3).

La Ley se estructura en cuatro partes de acuerdo con el área de las medidas, y la cuarta (medidas administrativas) contiene modificaciones legislativas en materia de vivienda. En una primera aproximación, os destaco los puntos que siguen:

Gran tenedor

Se define al gran tenedor en la nueva letra (s) del artículo 3 de la Ley 18/2007:

s) Gran tenedor:

1.º Las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil.

2.º Las personas jurídicas que, por sí mismas o mediante un grupo de empresas, tengan la propiedad, el derecho de uso, disfrute o explotación de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial situados en territorio del Estado, o de cinco o más situados en Cataluña, con las siguientes excepciones:

– Los promotores sociales a los que se refieren las letras a y b del artículo 51.2.

– Las personas jurídicas que tengan en propiedad más de un 15% de la superficie residencial útil de su parque de viviendas en Cataluña calificado como viviendas con protección oficial destinadas a alquiler.

*– Las entidades privadas sin ánimo de lucro que proveen de vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial.»*3.º Los fondos de capital riesgo y de titulación de activos.

4.º Las personas físicas que tengan la propiedad, el derecho de uso, disfrute o explotación de diez inmuebles urbanos de uso residencial situados en territorio del Estado, o de cinco o más situados en Cataluña.

Se añade un apartado, el 2, al artículo 3 de la Ley 18/2007:

A los efectos del cómputo de propiedades para la definición de gran tenedor, deben tenerse en cuenta las siguientes reglas:

1.ª Las participaciones individuales en regímenes de comunidad solo computan a los efectos de este límite en la medida que, de forma acumulada, logren el equivalente a la titularidad completa, el derecho de uso, disfrute o explotación de inmuebles urbanos de uso residencial.

2.ª En el caso de viviendas con más de un titular, cuando al menos uno de ellos tenga la condición de gran tenedor, la vivienda queda sujeta a las obligaciones y limitaciones establecidas a tal efecto.

3.ª En el caso de que una finca registral comprenda un edificio formado por varias unidades susceptibles de uso residencial, se entiende que cada una de estas unidades constituye un inmueble independiente a los efectos del cómputo, con independencia de que no haya división horizontal inscrita. En tal caso, la acreditación se puede hacer mediante una certificación del Registro de la Propiedad complementada con otros documentos públicos o administrativos que acrediten la existencia de estas unidades de vivienda. En el mismo sentido se modifica la Ley 24/2015, en un nuevo apartado, el el 9 ter, del artículo 5.

La condición de gran tenedor a efectos de las obligaciones que se introducen con la modificación de la letra s del artículo 3 no es de aplicación a los contratos suscritos antes del 31 de julio de 2026.

Afección de bienes: inscripción

Con la nueva ley se crea un programa de convenios especiales de financiación, de adhesión voluntaria, destinado a actuaciones de conservación, mejora y rehabilitación de inmuebles.

Se añade un artículo, el 39 *quinquies*, a la Ley 18/2007, con el siguiente texto:

Artículo 39 quinquies. Afección de bienes

*1. Los inmuebles en los que se hayan llevado a cabo las actuaciones previstas en un **convenio especial de financiación** quedan afectos al pago de las cuotas correspondientes y disfrutan de la garantía de afección que establece el artículo 79 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria.*

*2. **La afección de los inmuebles y la obligación garantizada pueden constar en el Registro de la Propiedad a instancia del ayuntamiento o del ente gestor.***

3. La garantía subsiste hasta el pago íntegro de la deuda y se transmite automáticamente a los nuevos titulares del inmueble.

Otras modificaciones

La Ley 18/2007 regula en el nuevo artículo 66 ter el arrendamiento de habitaciones en zonas de mercado residencial tensionado y la Ley 13/1996 del Registro y el depósito de

fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas, pasa a regular su inscripción obligatoria en dicho registro administrativo.

Las actuaciones inspectoras en materia de vivienda se extienden a la rectificación del precio del alquiler (artículo 114 bis), si se constata que el precio total satisfecho por la parte arrendataria supera hasta un 5% el importe máximo admisible de acuerdo con el régimen de contención de rentas.

Se modifica el Decreto ley 1/2015, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria. El artículo 2 apartado segundo, eliminándose su último párrafo, dice, *Además de la transmisión a que se refiere el apartado 1, están sujetos a los derechos de tanteo y retracto de la Administración de la Generalidad:*

- a) La transmisión de cualquier vivienda situada en una zona declarada mercado residencial tensionado que sea propiedad de un gran tenedor persona jurídica que esté inscrito en el Registro de grandes tenedores de vivienda. No están sujetas a los derechos de tanteo y retracto establecidos por el párrafo anterior las transmisiones de viviendas de nueva construcción que se realicen en el plazo de un año a contar desde el otorgamiento de la cédula de habitabilidad, ni las transmisiones entre las sociedades de un mismo grupo empresarial que tengan el mismo objeto social o ejerzan una actividad inmobiliaria similar siempre que se trate de la primera transmisión de una obra nueva. Las empresas promotoras que tienen exclusivamente viviendas de nueva construcción únicamente para transmitirlas a terceros no están sujetas a la obligación de inscribir estas viviendas en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante ni de inscribirse ellas mismas en el Registro de grandes tenedores, mientras se cumplan los requisitos correspondientes, hasta que haya pasado un año desde que dichas viviendas hayan obtenido la cédula de habitabilidad.*
- b) La adjudicación de cualquier vivienda que provenga de una subasta administrativa o judicial.*

Se modifica la Ley 3/2012, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, añadiéndose una DT4ª sobre el régimen excepcional para la finalización de obras de edificación residencial inacabadas destinadas a vivienda protegida o parque público de vivienda, que en ningún caso puede implicar convalidación de actuaciones incompatibles con el planeamiento urbanístico vigente.

EXTREMADURA

Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas

En el DOE del 6 de julio, se publica el DECRETO 137/2026, de 30 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura que entrará en vigor a los treinta días de su publicación (DF2ª).

Os destaco los siguientes puntos de interés:

Remisión normativa (DF 1ª y artículo 75)

La Disposición final primera en su punto dos se remite en cuanto a los aspectos de contenido jurídico-privado, en lo no por la citada Ley 9/2018, de 30 de octubre, ni en el presente reglamento o en sus disposiciones de desarrollo, las normas registrales para las sociedades obligadas a inscribirse en el Registro Mercantil, en cuanto sean compatibles con la propia naturaleza de las sociedades cooperativas. El artículo 75 contiene remisión (supletoria) en materia de calificación e inscripción de los títulos judiciales y administrativos en general.

Transformación en sociedad cooperativa (artículo 66)

En los casos de transformación de **sociedades cooperativas de primer grado**, a la escritura pública se incorporará certificación del depósito de numerario realizado a favor de la unión de sociedades cooperativas correspondiente y un informe de auditoría de cuentas que verifique y dictamine si el fondo de reserva obligatorio, el fondo de educación y promoción y cualquier otros fondos o reservas que no sean repartibles entre las personas socias muestran, en lo que a estas cuentas se refiere, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad y si la dotación que en ellos figura se ha realizado de acuerdo con la Ley 9/2018, de 30 de octubre, y demás normas jurídicas aplicables. En el mismo informe se reflejará la evolución del capital social durante los diez últimos ejercicios económicos cerrados de la sociedad cooperativa y hasta el balance de transformación, con expresión de las aportaciones obligatorias o voluntarias correspondientes a cada persona socia existente en el momento de la transformación.

Inscrita la transformación, el Registro Mercantil lo comunicará de oficio al de sociedades cooperativas de Extremadura, que procederá a la inmediata cancelación de los asientos relativos a la sociedad.

En los casos de transformación de **otras sociedades** en sociedades cooperativas, la solicitud de calificación e inscripción deberá ir acompañada de copia autorizada electrónica de la escritura pública de transformación que reunirá los requisitos exigidos por el artículo 92 de la Ley 9/2018, de 30 de octubre. En la hoja registral se inscribirán en primer lugar los antecedentes registrales, y como segundo asiento la transformación.

Si la sociedad que se transforma estaba inscrita en un Registro distinto al Mercantil, las referencias legales a éste se entenderán hechas a aquél.

Colaboración registral en materia de denominaciones sociales (DF 2ª)

En los términos que se establezcan en las leyes o reglamentos, y, en su caso, en convenios de colaboración, al Registro de Denominaciones podrán acceder las obrantes en otros Registros de Sociedades Cooperativas para su consideración en la emisión de las certificaciones negativas. Lo mismo podrá suceder respecto a la Sección de denominaciones del Registro Mercantil Central.

Depósito de cuentas (DT 4)

De conformidad con lo dispuesto en el [apartado 5 de la disposición transitoria primera](#) de la Ley 9/2018, de 30 de octubre, y no obstante lo establecido en sus artículos [78.6](#) y [181.1.e\)](#), las sociedades cooperativas depositarán sus cuentas en el Registro Mercantil Territorial correspondiente al domicilio social, en tanto el Estado no dicte las normas necesarias para que ambas funciones correspondan a un solo Registro o bien se celebren convenios de colaboración para que las sociedades cooperativas cumplan con sus obligaciones realizando el depósito en un solo registro.

MURCIA

Decreto ley 3/2026 de vivienda asequible y medidas urgentes urbanísticas

El BORM del 7 de julio, publica el [Decreto Ley n.º 3/2026, de 3 de julio, de “Vivienda Asequible de la Región de Murcia” y de medidas urgentes en materia urbanística](#), que entrará en vigor mañana (DF 6ª).

Tiene por **objeto**, por un lado, regular una nueva clase de vivienda, la vivienda asequible, incardinada en el marco legal de la vivienda protegida y, por otro lado, el establecimiento de un conjunto de medidas de carácter urbanístico y rehabilitadoras en aras de poner a disposición suelo en el que construir viviendas con protección pública.

Os destaco los siguientes puntos de interés en una primera aproximación:

Viviendas asequibles

- ✓ **Se definen** como las de promoción privada o de promoción pública directa o en colaboración público-privada, ya sean de nueva construcción y/o terminadas o existentes que cumplan con los requisitos establecidos en este Decreto Ley, independientemente de la calificación del suelo en el que se edifiquen y de que obtengan o no financiación pública. Se asimilarán a las Viviendas Asequibles de nueva construcción, las que procedan de la rehabilitación de edificios o estén ya construidas y tengan previamente la condición de libres.
- ✓ **No están sujetas procedimiento formal de calificación** alguno pero sí a reglas procedimentales para garantizar el cumplimiento de las condiciones propias de su régimen normativo ([artículo 1](#)).
- ✓ **Se clasifican** en viviendas para venta, para uso propio, para alquiler con o sin opción de compra ([artículo 3](#)).
- ✓ **La acreditación** del régimen de Vivienda Asequible equivaldrá a la concesión de licencia de primera ocupación o a la toma de conocimiento del título habilitante de naturaleza urbanística por parte de la Administración local ([artículo 5 en relación con el artículo 14 que regula el procedimiento de acreditación](#)).
- ✓ **Se destinará** a domicilio habitual y permanente de las personas adquirentes, adjudicatarias o arrendatarias, sin que en ningún caso pueda dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso y sin que pierda tal carácter por el hecho de que la persona titular o cualquier miembro de la unidad familiar o de convivencia ejerza en la vivienda una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con

el uso residencial, sin perjuicio de la necesidad de obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas para ello. A estos efectos, la vivienda se considerará domicilio habitual y permanente siempre que no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año salvo que medie justa causa debidamente.

- ✓ **El régimen de protección de la Viviendas Asequible tendrá una duración** de diez años computados a partir de la fecha de la concesión de licencia de primera ocupación o del correspondiente título habilitante de naturaleza urbanística, excepto que, la Consejería competente en materia de vivienda, autorice el cambio de uso o se ejercite la opción de compra en cuyo caso, la persona arrendataria podrá ejercer esta opción en cualquier momento siempre atendiendo a la limitación del plazo de 10 años de duración del régimen de protección.

En todo caso, las viviendas que hayan recibido ayudas estatales estarán sujetas al régimen de protección establecido en el correspondiente Plan estatal. Asimismo, cuando la vivienda asequible se promueva sobre suelo cuyo destino sea viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (ex letra b) del apartado 1 del artículo 20 TRLS), estarán sometidas a un régimen de protección permanente que excluye la descalificación, en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo. Con excepción de estos supuestos, las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública se extinguirán por distintas causas previstas en el artículo 9 y la prevista en el artículo 10 (por solicitud).

En caso de extinción por transcurso del tiempo, que no requerirá declaración especial al efecto, conllevará la aplicación a la vivienda de las prescripciones ordinarias de la legislación común y la pertinente cancelación de los condicionamientos en el **Registro de la Propiedad** (artículo 9.4 a).

Las limitaciones a la facultad de disponer se harán constar expresamente en la escritura de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva, en el supuesto de promoción en alquiler o individual para uso propio y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el **Registro de la Propiedad** en el que se especificará la prohibición de disponer por nota marginal (artículo 11).

El artículo 11 regula estas limitaciones derivadas de la superficie, precios máximos (artículo 12)...; exige en segundas o posteriores transmisiones la declaración responsable; impone en todo caso precios máximos en caso de segunda o posterior transmisión de viviendas mediante subasta y adjudicación por ejecución judicial del préstamo y, dación en pago a favor de la persona acreedora del préstamo hipotecario que grave el inmueble o a favor de cualquier sociedad de su grupo o venta extrajudicial, incluidas sociedades o fondos de inversión inmobiliaria.

- ✓ **Dentro del plazo máximo de seis meses, desde la fecha de concesión de la acreditación**, las promotoras de Vivienda Asequible para venta o uso propio deberán **eleva a escritura pública** los contratos de compraventa o títulos de adjudicación, celebrados con anterioridad a la concesión de dicha acreditación y entregar las viviendas a las personas adquirentes. Excepcionalmente, a instancia de la promotora y mediando justa causa, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar el indicado plazo (artículo 17).
- ✓ Se regula el **régimen especial de cambio de uso** en los suelos calificados con uso terciario de oficina y similares, sanitarios privados y hosteleros para la implantación de viviendas (artículo 20); de cambio de uso en locales en planta

baja con cualquier uso en tipología de residencial de vivienda colectiva para la implantación de viviendas (**artículo 21**). En ambos casos,

- el otorgamiento de la licencia o título habilitante se considerará compatible con el planeamiento territorial y urbanístico que, en caso de contradicción, queda desplazado, sin perjuicio de su adaptación cuando se lleve a cabo su modificación sustancial;
 - las licencias que se concedan describirán, en su caso, las condiciones del nuevo uso alternativo de vivienda protegida debiendo inscribirse en el **Registro de la Propiedad** en los términos previstos en la legislación estatal.
- ✓ Se regula en los **artículos 23 y 25**, **primas de edificabilidad** por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección y por implantación de vivienda en caso de afección por restos arqueológicos o paleontológicos. En ambos casos se prevé que las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el **Registro de la Propiedad** conforme a lo previsto en la legislación estatal.

Se regula una tercera prima, la prima de edificabilidad en suelos urbanos con reminiscencias de tejido industrial

que se ha visto rodeado por edificación residencial, por sobrecostes de descontaminación o retirada de amianto.

- ✓ Se regula el **proyecto unificado residencial** en el que en supuestos muy acotados, circunscritos básicamente a los suelos calificados como urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados cuya tramitación ambiental de los instrumentos de planeamiento y urbanización se encuentren sometidos a evaluación ambiental simplificada, se permite la tramitación unificada de los instrumentos de planeamiento y gestión.
- El uso residencial unifamiliar quedará prohibido en estos ámbitos (**artículo 27**).

Modificación de la Ley 13/2015 de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia

Esta modificación comprende aspectos como:

- ✓ la realización de obras de reforma y rehabilitación para uso de viviendas en edificaciones licenciadas o consolidadas por prescripción de acciones siempre que no sean totalmente incompatibles con el planeamiento por impedir la ejecución de viales u otras dotaciones públicas previstas y se lleven a cabo en suelo urbano y urbanizable sectorizado;
- ✓ se autoriza el otorgamiento de licencias de edificación en suelo urbanizable sectorizado en el que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización;
- ✓ se recoge la exclusión de las viviendas protegidas del régimen de suspensión de licencias;
- ✓ se establece la compatibilidad de usos en parcelas de equipamientos de fórmulas residenciales especiales;
- ✓ se adiciona una disposición adicional décima referente a la invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística como medio para evitar la nulidad en cascada de los mismos.

Por último, contiene modificaciones del Decreto n.º 99/2021, de 13 de mayo por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia, en materia de los requisitos de los destinatarios de las mismas (artículos 3 b y 6.2 b).

NAVARRA

Ley 11/2026, 13 julio de arrendamiento de habitaciones y modificación de Ley de Vivienda

El BON de 13 de julio, publica dos normas de interés.

LEY FORAL 11/2026, de 2 de julio, reguladora del arrendamiento de habitaciones

Entrará en vigor el 14 julio pero las previsiones relativas al Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra producirán efectos a partir del día 1 de enero de 2027.

Tiene por objeto la regulación del arrendamiento de habitación para vivienda habitual, sea permanente o temporal; el arrendamiento de temporada; y el contrato de hospedaje así como su inscripción en el Registro administrativo citado.

La DA 1ª modifica, en coherencia con esta ley, la 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra y la DA 2ª determina los requisitos de contenido que deben cumplir los contratos de arrendamientos (así como la cesión o el subarriendo total o parcial) de la vivienda formalizados al amparo del apartado 2 del artículo 3 de la LAU.

El **arrendamiento de habitación para vivienda habitual** (Título II) se define como aquel por el que una persona cede el uso de una estancia habitable de una vivienda, con o sin derecho al uso compartido de otras estancias junto con la persona arrendadora u otras personas arrendatarias, con la finalidad de satisfacer la necesidad de vivienda habitual de la persona arrendataria, ya sea con carácter permanente o temporal. El arrendamiento temporal es aquel que traiga causa de motivos profesionales, laborales, de estudios o formativos, sanitarios o médicos, de espera de entrega de vivienda, de retorno a la residencia habitual o de cualquier otra circunstancia análoga vinculada a la necesidad de vivienda. Asimismo, se presumirá el carácter permanente del arrendamiento cuando en el contrato no se haga constar de forma expresa la causa y finalidad de la temporalidad del uso de la habitación.

Régimen jurídico

Serán nulas las estipulaciones que se establezcan en perjuicio de la persona arrendataria o que contravengan lo dispuesto en el presente título, salvo en los supuestos en que la normativa vigente permita expresamente lo contrario.

Las normas reguladoras del arrendamiento de habitación previstas en la presente ley foral serán igualmente aplicables a los trasteros, plazas de garaje, mobiliario y cualquier otra

dependencia, espacio arrendado o servicios cedidos como accesorios de la finca por la misma persona arrendadora.

Se regulan la duración (que solo en el caso del temporal se rige en primer lugar por la voluntad de las partes pero sin que pueda exceder de un año) y la renta que, en zonas de mercado tensionado tiene un máximo que se aplicará en proporción a la superficie de la habitación.

Se entiende por **arrendamiento de habitación de temporada** (Título III) aquel en el que la persona arrendadora cede el uso de una estancia perteneciente a una vivienda con la finalidad de atender una necesidad puntual, esporádica o transitoria de alojamiento de la persona arrendataria, distinta de la de vivienda habitual. En todo caso, tendrán la consideración de arrendamiento de habitación de temporada aquellos que respondan a fines vacacionales, turísticos, lúdicos o recreativos.

Régimen jurídico

El arrendamiento de habitación de temporada se regirá por lo pactado entre las partes, por los usos y costumbres del lugar y, supletoriamente, en cuanto no contradigan las leyes especiales aplicables en Navarra, por las disposiciones de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra.

El **contrato de hospedaje** (Título IV) es aquel por el que una de las partes cede el uso de una vivienda o de una estancia de la misma, con la prestación de servicios adicionales vinculados al alojamiento, entre los que se incluyen como mínimo la limpieza y los suministros y, en su caso, los servicios de custodia o depósito, a cambio de un precio cierto.

El hospedaje **se rige** por lo pactado entre las partes, por los usos y costumbres del lugar y, supletoriamente, por las disposiciones de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra.

LEY FORAL 14/2026, de 2 de julio, de modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Entra en vigor mañana (DF única) y deroga especialmente disposición transitoria primera de la Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra. Esta disposición limitaba la aplicación del régimen indefinido de protección a los expedientes cuya solicitud de calificación provisional fuera posterior a la entrada en vigor de dicha ley foral; se posibilita así la aplicación del régimen de duración indefinida previsto en el artículo 43 de la Ley Foral 10/2010 a las viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible cuyo período de protección permanezca vigente a la entrada en vigor de la presente ley foral, con independencia de la fecha de su calificación definitiva, en los términos previstos en la disposición transitoria única.

Sus puntos de interés son:

- ✓ Se deroga el artículo 10.7 eliminando la posibilidad de que las viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento o arrendamiento asequible puedan destinarse a la venta una vez transcurridos veintiún años desde su calificación definitiva. Por tanto, deberán mantenerse destinadas al arrendamiento, *consolidando así un parque estable de vivienda protegida en alquiler y reforzando su función social*, dice el Preámbulo.

Esta modificación será de aplicación a todas las promociones de viviendas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible con independencia de la fecha de su calificación definitiva (DT única).

- ✓ Se modifica el apartado 1 del artículo 49, añadiendo un nuevo párrafo para extender el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas descalificadas y sus anejos en determinadas condiciones. Pasa a decir que, *Corresponden al Gobierno de Navarra los derechos de tanteo y retracto legal sobre las viviendas protegidas sujetas a limitación del precio de venta y renta, así como sus anejos, en la primera y sucesivas transmisiones onerosas inter vivos.*

Igualmente, sobre las viviendas protegidas que hayan sido descalificadas, así como sus anejos, cuando en el momento de la transmisión sean titularidad de una persona Gran Tenedora y estén situadas en una zona declarada de Mercado Residencial Tensionado, en la primera y sucesivas transmisiones onerosas inter vivos que se produzcan dentro de los diez años siguientes a la finalización del correspondiente régimen de protección.

PAÍS VASCO

Norma foral 2/2026 del catastro inmobiliario foral del territorio histórico de Gipuzkoa

EL BOPV de 9 de julio, publica la [NORMA FORAL 2/2026, de 11 de junio, del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Gipuzkoa](#), que deroga expresamente la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en aquellos artículos que regulan el Catastro Inmobiliario Foral (DD única). Entrará en vigor a los 20 días desde su publicación (DF 2ª).

Os destaco, como primera aproximación, los puntos que siguen.

Finalidad

La norma foral contiene, ante todo, una definición objetiva del Catastro Foral como un registro administrativo al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos, a cuyo fin la Diputación Foral de Gipuzkoa colaborará con el resto de Administraciones Públicas, los Juzgados y Tribunales y el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias.

Otra de las finalidades pretendidas es la reordenación y desarrollo con respecto a la regulación anterior de las cuestiones relativas a la gestión del Catastro Foral, estableciéndose la obligatoriedad de que los bienes inmuebles sean incluidos y excluidos del mismo, así como que sean incorporadas las alteraciones de sus características. Para ello, se regulan los procedimientos de declaración, comunicación (artículos 16 y ss).

Novedades destacables

- ✓ La definición del concepto y naturaleza de los bienes inmuebles, en general, y de la unidad inmobiliaria, en particular, siendo esta cada una de sus partes diferenciadas por características físicas, funcionales, administrativas o jurídicas, así como la conceptualización del titular catastral.
- ✓ Se regula una tercera categoría de bienes, junto a la de los bienes de naturaleza urbana y la de los de naturaleza rústica, constituida por los bienes de características especiales, formados por un conjunto complejo de uso especializado y que, por ello, no son susceptibles de valoración colectiva ni caracterización normalizada.
- ✓ Se aclara qué se entiende que se ostenta la titularidad catastral sobre la totalidad o parte de un bien inmueble. En este último caso cuando la concesión administrativa o los derechos reales limitativos de la propiedad recaigan sobre un porcentaje o de una parte delimitada del bien inmueble. Finalmente, se establece que a estos efectos no constituirán partes diferenciables del bien inmueble el suelo y las construcciones enclavadas en el mismo.

Relación Catastro-Registro de la Propiedad

- ✓ **Deja a salvo** las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y los efectos jurídico sustantivos de la inscripción de los inmuebles (**artículo 2**).
- ✓ Cuando los inmuebles estén **coordinados** con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.
La certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de un conjunto de características (localización, la referencia catastral y número de finca, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la clasificación y la antigüedad de las construcciones, la situación urbanística, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal) y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley.
Los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario Foral **se presumen ciertos** en los términos regulados en la normativa tributaria general, sin perjuicio de los efectos jurídicos que se puedan derivar de los datos contenidos en el Registro de la Propiedad (**artículo 3**).
- ✓ En caso de **discrepancia entre la titularidad catastral y la del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad**, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro Inmobiliario Foral, la titularidad que resulte de aquel, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro Inmobiliario Foral sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad (**artículo 9**).
- ✓ **Procedimiento de incorporación mediante comunicaciones** (**artículo 18**).

Tendrán la consideración de comunicaciones, la información que los registradoras y registradores de la propiedad deben remitir conforme a lo dispuesto en el artículo 35 de la presente norma foral, en cuanto se refiera a documentos por ellos inscritos

cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación de la propiedad, o la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa del mismo previamente incorporada en el Catastro Inmobiliario Foral, siempre que los interesados hayan aportado la referencia catastral y número de finca en los términos a que se refiere el Título IV de la presente norma foral y se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Cuando las actuaciones mencionadas hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad, la información será igualmente objeto de comunicación al Catastro Inmobiliario Foral por el registrador, siempre que conste la referencia catastral y número de finca de los inmuebles afectados, así como el plano que permita la identificación de dichas actuaciones sobre la cartografía catastral.

También constituirá comunicación la información que las registradoras y los registradores de la propiedad deben remitir, referida a los actos de parcelación que consistan en la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que se cumplan los requisitos expresados en el párrafo anterior y que se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad en el plazo de dos meses desde el hecho, acto o negocio de que se trate.

✓ **Procedimiento de subsanación de discrepancias iniciado por notario/a (artículo 21).**

La descripción de la configuración y superficie del inmueble conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada se incorporará en los asientos de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador o a la registradora en el ejercicio de sus competencias.

Cuando exista identidad con la correspondiente finca registral inscrita, en los asientos posteriores se tomará como base la nueva descripción física y gráfica. En los supuestos en que no exista dicha identidad, el registrador de la propiedad, por medios telemáticos, pondrá esta circunstancia en conocimiento del Catastro Inmobiliario Foral que, tras analizar la motivación expuesta, emitirá informe cuyas conclusiones se harán constar en el Registro de la Propiedad e incoará, en su caso, el procedimiento oportuno.

Mediante resolución del Departamento de Hacienda y Finanzas, previo informe favorable de la Dirección General de los Registros y Notariado, se podrán determinar otros elementos de la descripción del bien inmueble que serán objeto de rectificación de discrepancias.

✓ **Constancia registral de la RC y número de finca (artículo 36 y ss).**

La referencia catastral y número de finca de los bienes inmuebles a que se refiere el apartado 4 del artículo 6 de esta norma foral se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos.

No será preciso hacer constar la referencia catastral y número de finca en:

- Los documentos en que conste la cancelación de derechos reales de garantía.
- Las anotaciones que deban practicarse en el Registro de la Propiedad en cumplimiento y ejecución de una resolución judicial o de una resolución administrativa dictada en procedimiento de apremio.

Son sujetos obligados ante el Registro de la Propiedad, quienes soliciten de la registradora o del registrador la práctica de un asiento registral relativo a bienes inmuebles.

Debe aportarse ante el Registro de la Propiedad, durante el plazo de despacho del título (**artículo 40**).

Se entenderá que la referencia catastral y número de finca se corresponde con la identidad de la finca siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constare esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad; y cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por 100 y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos.

Si hubiere habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que constaran a los registradores de la propiedad (**artículo 42**).

La constancia de la referencia catastral y número de finca en los asientos del Registro de la Propiedad tiene por objeto, entre otros, posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario Foral.

- La registradora o el registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca, la referencia catastral y número de finca que se le atribuya por las personas otorgantes en el documento inscribible, siempre que exista correspondencia entre la referencia catastral y número de finca y la identidad de la finca en los términos expresados
- No obstante se podrá reflejar registralmente la identificación catastral de las fincas como operación específica, de acuerdo con lo legalmente previsto.
- Si la referencia catastral y número de finca inscrita sufriera alguna modificación que no se derive de una modificación de las características físicas de la finca, bastará para su constancia la certificación expedida al efecto por el órgano competente del Departamento de Hacienda y Finanzas.
- En caso de inscripción de actos de naturaleza urbanística, el registro remitirá al Departamento de Hacienda y Finanzas copia del plano o proyecto definitivo. Realizadas las oportunas inscripciones o modificaciones en el Catastro Inmobiliario Foral, dicho departamento devolverá a la registradora o al registrador los números de finca y las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate.
- Las discrepancias en el número de finca y la referencia catastral no afectarán a la validez de la inscripción.

Cuando el Registro de la Propiedad, considere que la referencia catastral y número de finca que resulte de los documentos aportados por la persona interesada, no obstante haber identidad en los términos expresados en el artículo 42 de la presente norma foral, pueda no coincidir con el correspondiente al inmueble objeto del hecho, acto o negocio jurídico documentado, lo comunicará al Departamento de Hacienda y Finanzas, solicitando certificación o documento informativo, que le será remitido por cualquier medio que permita su constancia, en el plazo más breve posible y siempre dentro de los cinco días hábiles siguientes al de la recepción de la solicitud (**artículo 45 y 46**).

CCAA VALENCIANA

Ley 3/2026, 29 JULIO, de medidas urgentes

Se publica el 2 de julio en el DOGV, LEY 3/2026, de 29 de junio, de la Generalitat, de medidas urgentes frente a la hiperregulación, la agilización de procedimientos y la garantía de la unidad de mercado, que entrará en vigor mañana (DF 4).

Con la finalidad de combatir la hiperregulación y modernizar el funcionamiento administrativo, incluye la norma medidas que reducen la densidad de la carga normativa, eliminan duplicidades, refuerzan la seguridad jurídica y establecen herramientas innovadoras para garantizar la interoperabilidad, la automatización y el uso ético del dato público. Las medidas de mayor interés son las recogidas en los títulos que siguen.

Título I. Medidas frente a la hiperregulación, para la agilización, la unidad de mercado y las empresas emergentes: participación de la Comunitat Valenciana en la acreditación de empresa emergente

Ley 28/2022, de 21 de diciembre, de fomento del ecosistema de las empresas emergentes regula la inscripción de la condición de empresa emergente en el Registro Mercantil. Su **artículo 5**, en sede de acreditación de esta condición señala que ENISA aportará, previa interlocución con las entidades colaboradoras citadas en el apartado 5 del artículo 4 de la ley con las que celebre convenio, como las entidades autonómicas, la correspondiente documentación acreditativa del cumplimiento de todos los requisitos exigibles para adquirir la condición de empresa emergente directamente al Registro Mercantil lo que se hará constar en la hoja abierta a la sociedad, y siempre que tales requisitos no exijan la modificación de los estatutos sociales. El **artículo 4** regula la certificación de emprendimiento innovador y su punto 5 al igual que el artículo 5.3, prevé que ENISA, mediante convenio, podrá establecer acuerdos con las entidades de las Comunidades Autónomas, para la realización de actividades relativas a la tramitación, gestión documental, difusión y seguimiento de la solicitud relativa a este procedimiento en los términos que se fijen en dicho convenio y según los criterios establecidos en la orden ministerial.

En materia de colaboración con el procedimiento de certificación de empresas emergentes, **la ley valenciana** refuerza la posibilidad de que la Comunitat suscriba el convenio previsto en la LEE, a fin de participar en la calificación de dichas empresas. El artículo 23, bajo la rúbrica *Colaboración de la Comunitat Valenciana en la certificación de las empresas emergentes*, dice que, *la Generalitat impulsará la firma del convenio previsto en el artículo 4.5 de la Ley 28/2022, de 21 de diciembre, de fomento del ecosistema de las empresas emergentes (Ley 28/2022, de 21 de diciembre), con la Empresa Nacional de Innovación SME, SA (ENISA) para la realización de las actividades relativas a la tramitación, gestión documental, difusión y seguimiento de las solicitudes de obtención de la certificación del emprendimiento innovador.*

Título IV. Medidas en materia de economía y hacienda: sucesión abintestato de la Generalitat Valenciana

Se modifica el artículo 89 del Decreto 20/2019, de 15 de febrero, del Consell, por el que se regula el procedimiento para la **tramitación de expedientes de herencias intestadas** a favor de la Generalitat con el objeto de simplificar y agilizar los procedimientos administrativos, mejorando la eficacia y eficiencia en la gestión de las sucesiones en las que la Generalitat resulta heredera.

Respecto a los bienes y derechos de la herencia que sea posible, se promoverá su inscripción en el Registro de la Propiedad, el alta en el Catastro Inmobiliario y demás registros pertinentes a nombre de la Generalitat, haciendo constar el modo de adquisición por sucesión intestada y la aceptación de la herencia a beneficio de inventario. La falta de inscripción en los registros públicos de los bienes y derechos de la herencia no será óbice para la tramitación de los procedimientos para su enajenación, en tanto en cuanto se regulariza la inscripción que proceda.

Título VII. Medidas en materia de medio ambiente, urbanismo y agricultura: modificación de la LOTUP

En el artículo 101, se modifica el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje para adaptarlo a la propia naturaleza de la figura de los PIA (proyectos de interés autonómico), concebida para superar la rigidez y lentitud de los procedimientos ordinarios y garantizar que la Comunitat Valenciana mantenga su competitividad en la captación de inversiones estratégicas.

En la regulación vigente, la obtención previa de las licencias urbanísticas y ambientales y, posteriormente, el Acuerdo del Consell que declara el interés autonómico, priva a este último de la capacidad de impulso que le es propia. La presente reforma tiene por objeto invertir esta secuencia **tramitando las autorizaciones urbanísticas y ambientales con carácter prioritario y con plazos reducidos**. También se introduce una modificación para que, en los supuestos de incompatibilidad urbanística, el Acuerdo del Consell pueda determinar la **compatibilidad directa e inmediata de la actuación, con independencia de la clase de suelo en que se ubique, a excepción de si se trata de un ámbito de Red Natura 2000**, debiendo el ayuntamiento adaptar su planeamiento con posterioridad a la autorización del proyecto. A estos efectos, **se suprime el artículo 17, se modifican los artículos 63 a 66, la disposición transitoria cuarta y la disposición transitoria trigésima segunda y se añaden los artículos 66 bis (que conlleva la modificación del artículo 242), 66 ter y 66 quater.**

Silencio administrativo positivo. El vencimiento del plazo para el otorgamiento de licencias sin que se hubiese notificado resolución expresa legitimará a la persona interesada que hubiese presentado la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo, ex artículo 242 en relación con el artículo 233.2 letras a, c, d y g, en caso de,

- a) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, sin importar su uso.
- c) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre estos.

- d) El alzamiento de muros de fábrica y el cierre, en los casos y las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes, reguladoras de la armonía de la construcción con el entorno.
- g) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

Se incorpora en la disposición adicional cuarta del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, entre las funciones de las **entidades colaboradoras** de la administración, además de aquellas relacionadas con las funciones urbanísticas de los ayuntamientos, las relacionadas con la **calificación de viviendas de protección pública** competencia de la Generalitat.

Se crea la figura del **proyecto habitacional local (PHL)**. Mediante esta figura se podrá destinar un suelo calificado como equipamiento dotacional, vacante y no ejecutado, a la construcción de viviendas residenciales. Igualmente, podrán ser objeto de PHL los solares vacantes de patrimonio municipal del suelo u otros de naturaleza patrimonial. Esta medida excepcional se justifica a partir de la imperiosa necesidad de construcción de nueva vivienda residencial.

Título IX. Medidas en materia de turismo: VUT

El artículo 133 acomete la modificación del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.

Es de interés,

- ✓ La modificación del contenido de la declaración responsable, cuyo artículo 23 apartado l, decía,

Que dispone de certificación registral que acredita que ni el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios, o algún acuerdo de ésta, oponible a terceros, determinan la imposibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual, o que dispone de certificado expedido por la administración de la comunidad de propietarios en el mismo sentido.

Con la modificación, pasa a decir,

Que con carácter previo a la inscripción en el registro se ha cumplido con las previsiones establecidas por la ley de propiedad horizontal en cuanto a la obtención del acuerdo expreso de la comunidad de propietarios por el que se aprueba el ejercicio de la actividad turística

- ✓ La modificación del artículo 23 bis en materia de validez de la inscripción en el Registro de Turismo. Como novedad, en caso de que el cambio de la propiedad derive de una transmisión *mortis causa*, la nueva persona propietaria deberá presentar únicamente una declaración responsable de modificación de propiedad por transmisión *mortis causa*.

JURISPRUDENCIA: BOLETÍN COLEGIAL JULIO 2026

Selección de sentencias de junio/julio 2026 publicadas en CENDOJ en julio 2026.

.....

TRIBUNAL SUPREMO SALA 1ª**Derecho de uso sobre vivienda familiar en caso de hijos mayores de edad no discapacitados**

En el **caso enjuiciado**, un padre interpuso demanda de modificación de las medidas definitivas acordadas en su día en la sentencia de divorcio, con la petición de que se dictara otra en su lugar que acordase, en lo que nos interesa, la atribución a su favor del uso y disfrute exclusivo del domicilio conyugal dada la mayoría de edad de la hija en ese momento. Desestimada su pretensión por las **dos instancias**, interpone recurso de casación *en base a la infracción del artículo 96, apartados primero y segundo del Código Civil, en tanto en cuanto mantiene (la segunda instancia cuya sentencia se recurre), la atribución del uso de la vivienda familiar a la demandada y a la hija alimentista, pese a que ha adquirido la mayoría de edad, sin que en esta concurriese una situación de discapacidad, que hiciera conveniente la continuación en la atribución del uso de la vivienda*, además, considera que su interés es el más digno de protección.

Nos centraremos en la pretensión del demandante (padre) en la atribución del uso por razón de haber llegado su hija a la mayoría de edad, esto es, en el aspecto temporal del derecho de uso.

La Sala, en esta [sentencia 907/2026, de 11 de junio](#), repasa su jurisprudencia sobre el derecho de uso de la vivienda familiar y en concreto, el **supuesto en que los hijos menores alcanzan la mayoría de edad**. La jurisprudencia equipara esta situación a la de la atribución del uso en caso de ausencia de hijos a favor del cónyuge más necesitado de protección, atribución que no puede ser indefinida porque según la doctrina de la sala ello 'parece más una expropiación de la vivienda que una efectiva tutela de lo que la ley dispensa a cada una de las partes...'; afirma que la subsistencia de la necesidad de habitación del hijo ya no es factor determinante en la atribución del uso porque esta necesidad de habitación se cubre por los artículos 142 y ss CC (jurisprudencia en línea con el TC en sentencia 12/2023, de 6 de marzo).

Así, *la jurisprudencia, primero, ante el vacío legal, y, actualmente, en virtud de la reforma del CC por ley 8/2021, limita tal atribución de uso hasta que todos los hijos alcancen la mayoría de edad -art. 96.1 CC-).*

En el presente **supuesto de hecho**, al dictarse la sentencia de divorcio, en 2018, la hija contaba con 13 años, y su custodia y patria potestad se asignó a la madre, con la consiguiente atribución imperativa del uso de la vivienda familiar como manifestación del principio del interés superior de la menor; pero en la fecha de la interposición de la demanda del padre la situación ha cambiado por haber cumplido los 18 años. Dado que la jurisprudencia no contempla una atribución indefinida de la vivienda familiar, que vendría a constituir una suerte de expropiación de su uso, sino que, en cualquier caso, tal asignación ha de ser con carácter temporal, dice la Sala, **la pretensión de atribución del uso de la vivienda al demandante (el padre) lleva implícita la pretensión de extinción del uso atribuido a madre e hija, dado que constituye un presupuesto necesario de tal petición, que se fundamenta en la mayoría de edad de esta última**. **Estima así** la Sala el recurso en contra de las dos instancias que no extinguieron el derecho de uso a pesar de haber alcanzado la mayoría de edad la hija.

NOTA. También repasa la Sala su jurisprudencia en relación con el concepto de vivienda familiar; la vivienda familiar titularidad de terceros (caso del precario); atribución de la vivienda familiar a los hijos comunes en los supuestos de guarda y custodia monoparental constituye una manifestación del principio *favor filii*; existencia de supuestos específicos que permiten excepcionar esta regla general de atribución: uso con custodia monoparental con satisfacción de la necesidad de vivienda del menor de otra forma (o vivienda alternativa distinta de la familiar -en Cataluña en el artículo 233-20 CCCat y, en cierta forma, también, en el art. 81.1 CDF; o el supuesto de la casa nido.

PRESUNCIÓN DE EXACTITUD respecto del engalaberno no descrito en el folio registral

Precedentes del supuesto de hecho

La titular registral de una finca (1) ejercitó una acción declarativa de dominio y negatoria de servidumbre respecto de una habitación montada sobre otra finca (2). Se estimó la demanda reconvenial del titular registral de la finca 2 declarando la nulidad o cancelación de la modificación de la descripción registral realizada unilateralmente por la titular registral de la finca 1. Esta sentencia es firme.

Caso enjuiciado en la [sentencia 950/2026, 18 junio](#).

El titular registral de la finca 2 (que adquirió a título de compraventa al titular de la finca 1) la nuda propiedad que consolidó tras el fallecimiento de usufructuaria) interpone demanda contra el titular registral de la finca 1, en ejercicio de acción reivindicatoria de la habitación.

Instancias

En contra de la primera instancia, la **segunda** concluye que no puede considerarse un hecho probado derivado del anterior procedimiento la inexistencia de la posesión por parte de la titular de la finca 1 y considera probado que la demandada y, con anterioridad

su padre, han poseído el engalaberno durante más de treinta años, lo que determina la improcedencia de la estimación de la acción reivindicatoria ejercida por el actor.

Casación

El titular de la finca 2, interpone el recurso de casación fundado en la infracción del art. 36 LH, por inaplicación, en relación con el art. 34 LH, así como la aplicación indebida de los arts. 1963 y 1973 CC; y en la de los art. 38 LH, por inaplicación, en relación con el art. 34 LH y concordantes, y la aplicación indebida de los arts. 1963 y 1973 CC.

Resolviendo ambos motivos conjuntamente, la Sala **desestima** el recurso. Vuelve a recordar que, *la fe pública registral protege la existencia y contenido jurídico de los derechos inscritos, pero no garantiza la exactitud de los datos de puro hecho relativos a la descripción de las fincas (superficie, linderos). Y la presunción de legitimación registral que deriva de la inscripción, además de que es iuris tantum y puede ser desvirtuada, no protege los datos de hecho que aparecen en los asientos respecto de fincas que, como en el caso, accedieron al Registro de la Propiedad antes de las reformas de la legislación hipotecaria llevadas a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio*. Aunque en este caso la reivindicatoria se refiere a una parte de la finca, y no a meros datos de hecho, lo cierto es que de la inscripción registral no resulta que la habitación reivindicada pertenezca a la finca registral 2; el análisis de la certificación registral a la vista de los libros del archivo del Registro de la Propiedad aportada por la demandada acreditan lo contrario. No admite la sala la “deducción” del recurrente en casación relativa a que como en el Registro de la Propiedad no se indica que la habitación superior que reivindica no pertenece a la finca 1, le pertenece. *Este razonamiento, frente a los datos que acabamos de exponer, no consigue desvirtuar la conclusión que resulta de la valoración de la prueba (testifical y pericial) realizada por la sentencia recurrida, y que no ha sido debidamente impugnada.*

Por tanto, cabe concluir que el actor no ha acreditado que sea propietario de la habitación que reivindica.

Por último, respecto de la infracción del 38 LH, en relación al 34 y 36 LH, dice la Sala que no cabe invocar el principio de legitimación ni el de fe pública registral respecto de la habitación montada en base, a parte de lo señalado ad supra, que adquirió la finca 2 en escritura pública que se inscribió en el Registro de la Propiedad ya que no implica que adquiriera la propiedad de dicha habitación. Este fundamento de Derecho hace innecesario entrar a examinar si concurren o no los requisitos del 36 LH.

Sociedad de gananciales disuelta y no liquidada: aplicación del 34 LH

En la [sentencia 952/2026, de 18 de junio](#), la cuestión jurídica que se plantea es la interpretación y aplicación del art. 34 LH en relación con los adquirentes de un inmueble que aparece en el Registro de la Propiedad inscrito exclusivamente a favor del vendedor, que lo compró cuando estaba soltero.

En el **supuesto de hecho**, la venta tiene lugar tras el divorcio del vendedor y antes de la liquidación de la sociedad de gananciales que rigió su matrimonio con la demandante. **Se estima** el recurso de casación de los compradores frente a la **sentencia de apelación** que consideró que la venta era nula e inexistente por falta de consentimiento de la exesposa

por ser la vivienda parcialmente ganancial conforme a los arts. 1354 y 1357.II CC -dado que varias cuotas del préstamo hipotecario se pagaron durante la vigencia de la sociedad de gananciales – y venderse disuelta y no liquidada la sociedad de gananciales por lo que hay ausencia de consentimiento y procede la nulidad por inexistencia de contrato)y que los compradores eran de mala fe.

La Sala sienta que,

- ✓ **por un lado**, a titularidad en la comunidad postganacial no se concreta en bienes concretos y que la falta de disposición del vendedor no es causa de nulidad del contrato (título) en nuestro derecho sino de la tradición como modo de adquirir (art. 609 CC). *La validez obligacional del contrato de venta de cosa común sin el consentimiento de todos los copropietarios* es doctrina jurisprudencial; al no afectar al título no se plantea la aplicación del 33 LH y,
- ✓ **por otro lado**, los compradores sí fueron de buena fe porque consultaron el Registro de la Propiedad y este publicaba el pleno dominio del vendedor, sin que hubiera dato alguno que permitiera dudar de la exactitud registral, como la nota marginal que reflejara el carácter parcialmente ganancial del bien. *La buena fe del 34 LH, no se extiende a vicisitudes extrarregistrales: deber previo de investigación sobre las vicisitudes extra registrales de la finca cuando se pretende adquirir un inmueble de una persona divorciada carecen de fundamento aun en el caso de que la vivienda fuera parcialmente ganancial.*

Cláusulas abusivas: puede pactarse un interés de demora del préstamo hipotecario inferior a tres puntos

Toda cláusula de interés de demora de un contrato sujeto a la LCCI que establezca un tipo de interés de demora inferior a tres puntos sobre el interés remuneratorio respeta la norma imperativa, en tanto que conjuga la ausencia de abusividad con una mejor situación del consumidor en el contrato, dice el Tribunal Supremo en [sentencia 997/2026, 26 junio](#).

Interpuesto recurso judicial contra nota de calificación, la Sala en contra de las **dos instancias** (y de las resoluciones de la DGJSFP de fecha 15 y 28 de enero de 2020, que se remiten, a su vez, a las de 5 y 19 de diciembre de 2019) no considera contraria dicha cláusula al 25 LCCI.

En una interpretación conforme a la Directiva 2014/17/UE y, en general, a la normativa de protección de los consumidores adquirentes de viviendas, debemos concluir que el art. 25 LCCI establece un límite que opera como tope máximo para la fijación de los intereses moratorios y que su imperatividad se limita exclusivamente al modo de calcular el tipo de interés y al límite máximo legal, por lo que resulta lícito un pacto que establezca un tipo de interés moratorio por debajo de ese máximo. Lo contrario supondría consagrar un criterio rígido de seguridad jurídica que acabaría vaciando de contenido el sentido de la norma, que es la protección del consumidor. El objetivo es que no se reduzcan los derechos del prestatario consumidor reconocidos legalmente, no que no pueda conseguir un tratamiento mejor que el previsto en la ley (artículo 28. 3 Directiva 2014/17). **Razona la Sala** que, partiendo del art. 3 LCCI, que establece la irrenunciabilidad de sus normas, la imperatividad del artículo 25 LCCI debe leerse en relación al empresario a efectos de que no imponga estipulaciones más gravosas al consumidor, pero no respecto de este si obtiene un trato más favorable.

Concurrencia y prelación de créditos en caso de ejecuciones singulares

En el presente **supuesto de hecho**, **A** ejercitó acción de cumplimiento de un contrato de compraventa, en reclamación de las cantidades pendientes de percibir en concepto de precio contra la compradora que dio lugar a sentencia firme estimatoria de 2010 y acto seguido formuló demanda de ejecución del título judicial. **B**, por su parte ejercitó contra la misma demandada en aquel procedimiento otra acción en reclamación de cumplimiento de otro contrato de compraventa, que se resolvió mediante sentencia firme estimatoria de 2011 y acto seguido solicitó la ejecución provisional de la sentencia, con anotación preventiva del embargo sobre dos bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad.

A interpuso demanda de tercería de mejor derecho contra **B** que ha dado lugar al presente procedimiento.

En la sentencia de la Sala 1ª del TS, [nº 951/2025, 18 junio](#), se examina si planteada una tercería de mejor derecho de un crédito reconocido en sentencia firme anterior a otro crédito preventivamente anotado en el Registro de la Propiedad en virtud de mandamiento judicial por embargos, aquel derecho es preferente.

La **primera instancia** consideró que la preferencia de crédito genérica de **A** no podía hacerse prevalecer a la preferencia en el cobro respecto de los bienes inmuebles embargados, reconociendo la preferencia al crédito anotado (el de **B**). La **segunda instancia**, en cambio, aplica la doctrina jurisprudencial según la cual *la anotación preventiva de embargo únicamente produce el efecto de conceder al acreedor que la obtenga la preferencia de cobro, en cuanto a los bienes anotados, «solamente respecto de los acreedores que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraído con posterioridad a la anotación»*.

La **Sala sienta que**, el crédito reconocido en sentencia firme de fecha posterior, aunque preventivamente anotado en el Registro de la Propiedad en virtud de mandamiento judicial por embargos, no goza de preferencia respecto del reconocido en sentencia firme de fecha anterior, en el marco de las ejecuciones singulares. Siendo la anotación una medida asegurativa del crédito únicamente (no atribuye al crédito ningún derecho real, ni altera su naturaleza jurídico-obligacional), la preferencia de los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad sólo se predica respecto de los créditos posteriores (art. 1923.4.º CC); es una preferencia que no es plena o absoluta porque, como decimos, solo juega respecto de los créditos posteriores (nacidos con posterioridad a la fecha de la anotación). Al no gozar de privilegio especial el crédito anotado preventivamente respecto a los créditos nacidos con anterioridad, se aplican las reglas de prelación del art. 1924 CC basadas en la fecha de firmeza de las sentencias ex ordinal 3º letra B del artículo 1924 CC.

NOTA. Frente a la alegación del recurrente, la Sala señala cómo la norma está plenamente asentada en nuestra tradición jurídica. Tan es así, que el proyecto de ley reguladora de la concurrencia y prelación de créditos en ejecuciones singulares remitido a Cortes en 2006, en cumplimiento del a disp. fin. 33.ª de la Ley Concursal 22/2003, de 9 de julio (y que no vio la luz porque las Cortes se disolvieron) mantenía el mismo criterio ya establecido en la redacción originaria de la Ley Hipotecaria y en el Código Civil,

respecto al limitado alcance de la preferencia reconocida al crédito anotado en virtud de mandamiento de embargo en el Registro de la Propiedad, sólo respecto de los créditos posteriores a la fecha de la anotación.

Renuncia a la legítima y a la porción de libre disposición

En sentencia [1029/2026, 19 junio](#), la Sala poniendo en relación los artículos 774 y 985.II CC, recuerda los distintos efectos que tiene la renuncia a la legítima y la renuncia a la parte de libre disposición.

Según el art. 985 CC: *Entre los herederos forzosos el derecho de acrecer sólo tendrá lugar cuando la parte de libre disposición se deje a dos o más de ellos, o a alguno de ellos y a un extraño. Si la parte repudiada fuere la legítima, sucederán en ella los coherederos por su derecho propio, y no por el derecho de acrecer.*

La renuncia a la legítima en vida del causante es nula y no afecta a los herederos forzosos de la renunciante pero la renuncia producida abierta la sucesión es válida y quien renuncia, *renuncia por sí y lo hace también por su stirpe* y se incrementan las cuotas que por legítima, individual, corresponden a los demás legitimarios por derecho propio y no por derecho de acrecer. En caso de renuncia de un hijo, sus hijos no pasan a ser legitimarios en la herencia del abuelo (arts. 923 y 929 CC). De ahí que, en caso de renuncia, respecto de la legítima, al ser aplicable la norma especial contenida en el art. 985 CC, no procede aplicar la sustitución vulgar prevista por el testador, (salvo que todos los interesados en la partición estuvieran conformes, lo que en nuestro caso no ha sucedido). Respecto de la parte libre, la parte repudiada corresponderá a los sustitutos del repudiante designados testamentariamente.

En el **supuesto de hecho**, la testadora legó los tercios de mejora y libre disposición de su herencia por partes iguales a sus hijos. En el remanente (es decir, en la legítima estricta) instituyó herederos por partes iguales a sus dos hijos y a los tres hijos del hijo premuerto. También previó para todos ellos la sustitución vulgar por sus respectivos descendientes, tanto en el legado como la institución de herederos. Por tanto, en la parte libre juega la sustitución vulgar; en el tercio de mejora también porque cabe disponer de la mejora a favor de los descendientes aunque no sean legitimarios del causante; por lo que se refiere a la legítima estricta, por aplicación del art. 985.II CC, la parte de los repudiantes no corresponde a sus sustitutos, aunque sean sus descendientes, sino a sus colegitimarios.

Se estima así el recurso de casación y el recurso de apelación y se desestima la oposición al cuaderno referida al reparto de los porcentajes realizados en el cuaderno particional de la herencia presentado por el contador pues, como consecuencia de la renuncia de los dos hijos de la causante, sus hijos no le sustituyen en la legítima estricta.

Control judicial del nombramiento de experto independiente

Una mercantil demanda ante el juzgado la nulidad de una resolución de la DGSJFP que confirmando la calificación registral afirmó la competencia del Registrador Mercantil para el nombramiento del experto independiente.

El debate en casación ([sentencia 1089/2026, de 3 julio](#)) se centra en el control judicial del nombramiento realizado por el registrador mercantil de un experto independiente para la valoración de participaciones sociales en el marco del ejercicio del derecho de separación del socio por causa estatutaria. En el caso, estando prevista en los estatutos como causa de separación del socio la adopción por la junta general del acuerdo de fusión, absorción o escisión de la sociedad, celebrada la Junta en la que se acordó la modificación estructural, el socio ejercitó su derecho. En ese momento ya tenía conocimiento de la convocatoria de otra junta a la que no asistió y en la que acordó la revocación del acuerdo adoptado en la primero. El socio, reiteró el ejercicio de su derecho frente a la sociedad y finalmente presentó en el RM solicitud de designación de experto independiente que fue atendida.

En el **recurso de casación** interpuesto por la mercantil se denuncia (en lo que nos interesa) como motivo de infracción la indebida aplicación del [artículo 353 LSC](#).

La Sala, **desestima el recurso contra la sentencia de la segunda instancia**, razonando que no corresponde a la DGSJFP ni al registrador mercantil decidir la validez de la junta general en la que se adopta el acuerdo que habilita para el ejercicio del derecho de separación, como tampoco la procedencia del derecho de separación y su ejercicio: las controversias al respecto sólo se pueden resolver en sede judicial (o, en su caso, arbitral). El registrador se limita a comprobar que no hay causas impeditivas del nombramiento de experto independiente, desde una aproximación formal.

Por tanto, el objeto del control judicial se limita a determinar si el registrador mercantil ha procedido de manera correcta al resolver este expediente y designar al experto; de modo que, la actuación del registrador mercantil sólo se suspende o ha de abstenerse de conocer, en el caso de que se acredite debidamente la existencia de litispendencia que afecte a la existencia o al ejercicio del derecho de separación: por tanto, cuando -antes de iniciarse el expediente registral- estas cuestiones ya estén siendo objeto de conocimiento por los tribunales. O en supuestos de conexión entre expedientes registrales, como acaeció en el caso resuelto por la sentencia de la sala n.º 1540/2025, de 31 de octubre (**NOTA**).

NOTA. La Sala aplica los fundamentos de derecho de la [sentencia 1540/2025, de 31 de octubre](#). En el caso de esta sentencia de la que ya fuisteis informados, la solicitud de designación del experto había sido realizada por determinados socios en el marco del derecho de separación por la falta de distribución de dividendos y, los mismos socios habían solicitado previamente al registro mercantil el nombramiento de auditor para que revisara las cuentas anuales que habían de servir para la determinación del resultado de ejercicio.

Resuelve la Sala diciendo que, *“el registrador debía haber suspendido el expediente de nombramiento del experto independiente, hasta que se resolviera el otro expediente sobre la designación de auditor de cuentas, ya que -en caso de ser éste designado- su informe podría incidir en las cuentas anuales, y es precisamente la existencia de beneficios distribuibles en dichas cuentas el presupuesto para el derecho de separación por falta de distribución de dividendos”*.

Doble inmatriculación de parcelas incluidas en monte de utilidad pública

La [Sentencia 1079/2026, de 3 de julio](#), tiene por objeto la demanda formulada por un Ayuntamiento contra dos particulares (persona física y mercantil) en ejercicio de acción reivindicatoria con respecto a varias parcelas litigiosas, incluidas en el monte de utilidad pública del que es titular el referido Ente Local(monte debidamente deslindado, amojonado e inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de la Administración, en concreto de la entidad demandante), sobre la totalidad de la superficie de algunas y sobre parte de otras.

En el **supuesto de hecho**, las fincas estaban inscritas a nombre del Ayuntamiento con anterioridad a la inmatriculación ex artículo 205 LH en relación con el artículo 207 LH (en su redacción vigente en el 1983) a favor de un particular. Las parcelas fueran vendidas a los hoy codemandados (por escritura pública otorgada en el 2019) y, la actora ejercita también su derecho de retracto respecto a las porciones de las precitadas fincas que no forman parte del monte de utilidad pública.

Centrándonos en la doble inmatriculación (y por ende en el ejercicio de la acción reivindicatoria y no en el retracto), de acuerdo con la doctrina consolidada del TS (**NOTA**), el criterio adoptado, para la solución de las controversias de esta naturaleza, es el de la prevalencia de la inscripción de la finca cuyo dominio sea de mejor condición jurídica conforme a las normas del derecho civil puro; a veces se ha utilizado el criterio de la prevalencia de la hoja registral de la finca cuya inmatriculación sea más antigua por ser la primera que acudió al Registro en orden al tiempo. La Sala falla que prevalecen los títulos esgrimidos por el ayuntamiento demandante. En este caso, **falla** la Sala que, desde el punto de vista estrictamente civil, el título dominical esgrimido por el ayuntamiento tiene mayor consistencia que el opuesto por los demandados en orden a la justificación del dominio sobre las indicadas parcelas. En consecuencia, estima la acción reivindicatoria.

Señala que antes de que las parcelas adquiridas por el demandado hubieran accedido al Registro de la Propiedad en el 1983, tras expedientes administrativos de deslinde y amojonamiento publicados mediante las correspondientes órdenes ministeriales, las parcelas litigiosas estaban inscritas, desde agosto de 1970, a favor del ayuntamiento demandante, con presunción de posesión, sin que se aportase por la parte demandada un título previo de sus causantes. Cuando adquiere las fincas mediante escritura pública del 2019, ya se le advierte en el propio instrumento público que, al menos la parcela se encuentra incluida actualmente en el monte de utilidad pública, pero el demandado renuncia a las certificaciones registrales, y, no obstante, adquiere dicha parcela, que estaba sometida a un régimen jurídico de inalienabilidad e imprescriptibilidad, además de que el monte estaba amojonado. Por otra parte, según resulta de la propia escritura pública, el demandado es vecino de la localidad, con lo que difícilmente podía ignorar la existencia y naturaleza del monte. En este punto, la Sala aplica su doctrina sobre la concepción ética de la buena fe según la cual *no basta la simple ignorancia de la realidad, sino que se precisa una actuación diligente, que vaya más allá de la simple consulta del Registro ...; de la misma manera que se ha considerado desvirtuada la presunción de buena fe cuando el desconocimiento o ignorancia de la realidad sea consecuencia de la negligencia del ignorante* (por todas, STS 1778/2025, de 3 de diciembre).

Por todo ello, **se declara** la propiedad a favor del Ayuntamiento de las parcelas y en los porcentajes que señala el fallo, por encontrarse incluidas en su totalidad o parcialmente en el monte de utilidad pública; se declara que son nulas y sin efecto los títulos de propiedad alegados por la parte demandada, en cuanto afecten y contradigan la declaración de propiedad anterior así como nulas y sin efecto las inscripciones registrales efectuadas en base a los títulos de propiedad esgrimidos por la parte demandada en cuanto contradigan la declaración de propiedad.

NOTA. De acuerdo con la doctrina consolidada del TS,

1.- La doble inmatriculación es una situación anómala que se produce en el Registro de la Propiedad cuando una misma finca consta inmatriculada dos veces en folios diferentes y con distinto número.

2.- Tiene lugar cuando dos o más fincas registrales son idénticas entre sí, aun cuando sus respectivas descripciones estén hechas de modo diferente, y también cuando una de las fincas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta respecto de otra.

3.- Implica que, a nivel teórico, podrían existir dos «terceros hipotecarios», uno por cada inscripción, lo que lleva necesariamente a que la protección conferida por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria no pueda desarrollar su eficacia en estos supuestos.

4.- El criterio adoptado, para la solución de las controversias de esta naturaleza, es el de la prevalencia de la inscripción de la finca cuyo dominio sea de mejor condición jurídica conforme a las normas del derecho civil puro, prescindiendo de las de índole hipotecaria, ya que la coexistencia de dos asientos registrales de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, origina la quiebra de los principios rectores del mecanismo tabular, dado que la protección registral de uno de los titulares supondría para el otro el desconocimiento de los mismos principios rectores del régimen jurídico hipotecario.

5.- A veces se ha utilizado el criterio de la prevalencia de la hoja registral de la finca cuya inmatriculación sea más antigua por ser la primera que acudió al Registro en orden al tiempo.

CRÓNICA DE JURISPRUDENCIA

Francisco Marín Castán

Julio 2026

CONTENIDO:

I. RELEVANCIA PROBATORIA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA COORDINADA CON EL CATASTRO, ARTÍCULOS 10 DE LA LEY HIPOTECARIA Y 3.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO: SENTENCIA 441/2026 DE 23 DE MARZO

II. CALIFICACIÓN REGISTRAL, RECURSO DE UN NOTARIO CONTRA LA SUSPENSIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN, LEGITIMACIÓN, POSIBILIDAD DE IMPUGNACIÓN JUDICIAL DIRECTA, ANCERT: SENTENCIA 483/2026, DE 26 DE MARZO

III. RESPONSABILIDAD DE NOTARIO: SENTENCIAS 1799/2025, DE 9 DE DICIEMBRE; 1932/2025, DE 22 DE DICIEMBRE; Y 506/2026, DE 7 DE ABRIL

IV. HIPOTECA: LOCAL HIPOTECADO POR QUIEN YA NO ERA PROPIETARIA PERO SÍ FIGURABA COMO TAL EN EL REGISTRO; EL TÍTULO NO ES NULO NI ANULABLE, PERO EL BANCO PRESTAMISTA NO ESTÁ PROTEGIDO POR EL ART. 34 LH DEBIDO A SU IGNORANCIA INEXCUSABLE; CONCEPCIÓN ÉTICA DE LA BUENA FE: SENTENCIA 1778/2025, DE 3 DE DICIEMBRE

V. HIPOTECA Y DERECHO CONCURSAL: SENTENCIAS 321/2026, DE 26 DE FEBRERO; 1784/2025, DE 4 DE DICIEMBRE; Y 22/2026, DE 14 DE ENERO

VI. CONCURSO DE ACREEDORES Y TERCERÍA DE MEJOR DERECHO, EXTEMPORANEIDAD DE LA TERCERÍA: SENTENCIA 449/2026, DE 24 DE MARZO

VII. HIPOTECANTE NO DEUDOR QUE PIDE LA EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA POR NOVACIÓN INCONSENTIDA Y NO INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD; INEXISTENCIA DE NOVACIÓN, HIPOTECANTE NO AJENO A LA RELACIÓN NEGOCIAL NI AL DESTINO DEL PRÉSTAMO: SENTENCIA 501/2026, DE 7 DE ABRIL

VIII. NULIDAD DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO, INTERÉS FIJADO CON ARREGLO A UN DERIVADO IMPLÍCITO Y ERROR SOBRE EL COSTE DE CANCELACIÓN DE ESTE DERIVADO: SENTENCIA 1916/2025, DE 19 DE DICIEMBRE

IX. HIPOTECA Y FIANZA, INEXISTENCIA DE SOBREGARANTÍA DESPROPORCIONADA: SENTENCIA 1890/2025, DE 18 D DICIEMBRE

X. PRÉSTAMO HIPOTECARIO, RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO CONBASE EN EL ARTÍCULO 1124 DEL CÓDIGO CIVIL: SENTENCIA 331/2026, DE 2 DE MARZO

XI. PRÉSTAMO HIPOTECARIO, CLÁUSULAS ABUSIVAS: SENTENCIAS 161/2026, DE 4 DE FEBRERO; 133/2026, DE 3 DE FEBRERO; 429/2026, DE 18 DE MARZO; Y 1867/2025, DE 16 DE DICIEMBRE

- 1.- Sentencia 161/2006, de 4 de febrero: cláusula IRPH en préstamo al promotor en el que se subrogan los compradores de una vivienda; como resultado del control de incorporación la cláusula se tiene por no incorporada y el préstamo subsiste sin interés remuneratorio
- 2.- Sentencia 133/2026, de 3 de febrero: interés de demora abusivo
- 3.- Nulidad de la comisión por reclamación de posiciones deudoras en préstamo hipotecario a no consumidores: sentencia 429/2026, de 18 de marzo
- 4.- Sentencia 1867/2025, de 16 de diciembre: subrogación en préstamo hipotecario con cláusula suelo, improcedencia de su nulidad por conocimiento del prestatario

XII. PROPIEDAD HORIZONTAL: SENTENCIAS 534/2026, DE 9 DE ABRIL; 432/2026, DE 18 DE MARZO; 27/2026, DE 15 DE ENERO; 275/2026, DE 20 DE FEBRERO; 42/2026, DE 20 DE ENERO; Y 8/2026, DE 13 DE ENERO

- 1.- Sentencia 534/2026, de 9 de abril: plazo de prescripción de la acción; treinta años por su carácter o naturaleza real
- 2.- Sentencia 432/2026, de 18 de marzo: ilegalidad de obras
- 3.- Sentencia 275/2026, de 20 de febrero: ilegalidad del derribo de la fachada de un local comercial, falta de amparo en la jurisprudencia flexible sobre locales comerciales
- 4.- Sentencia 27/2026, de 15 de enero: necesidad de acuerdo de la comunidad de propietarios para unir departamentos (vivienda y oficina) de un mismo edificio pero en portales diferentes
- 5.- Sentencia 42/2026, de 20 de enero: uso indebido de elemento común para la explotación de un negocio de bar, legitimación pasiva del arrendatario
- 6.- Sentencia 8/2026, de 13 de enero: demanda de una autodenominada “comunidad general” contra una comunidad de propietarios en reclamación de gastos de sostenimiento de determinados elementos comunes (piscina, tenis y club social); respeto a la sentencia firme dictada en un litigio anterior

XIII. RETRACTO: SENTENCIAS 126/2026, DE 2 DE FEBRERO; 28/2026, DE 19 DE ENERO; 1834/2025, DE 12 DE DICIEMBRE; 504/2026, DE 7 DE ABRIL; Y 29/2026, DE 19 DE ENERO

- 1.- Sentencia 126/2026, de 2 de febrero: retracto de colindantes, plazo de caducidad de la acción
- 2.- Sentencia 28/2026, de 19 de enero: plazo de caducidad de retracto arrendaticio urbano
- 3.- Sentencia 1834/2025, de 12 de diciembre: retracto arrendaticio urbano; inexistencia de la consignación antes de la sentencia estimatoria; la «venta conjunta» no puede ser una simulación para eludir el derecho de retracto
- 4.- Sentencia 504/2026, de 7 de abril: retracto arrendaticio rústico, obligación de pagar el precio real de la transmisión, comunicación a la AEAT de la constancia en la escritura de un precio inferior al real
- 5.- Sentencia 29/2026, de 19 de enero: retracto convencional, límites; derecho de adquisición preferente de un local comercial, configurado como retracto, cuyo presupuesto de ejercicio era una transmisión mortis causa

XIV. APROVECHAMIENTOS DE AGUAS PRIVADAS PREEXISTENTES A LA LEY DE AGUAS DE 1985: SENTENCIAS 1544/2025, DE 3 DE NOVIEMBRE; 134/2026, DE 3 DE FEBRERO; 135/2026, DE 3 DE FEBRERO; 179/2026, DE 10 DE FEBRERO; Y 199/2026, DE 11 DE FEBRERO

XV. RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO, EFECTOS EX TUNC, CONTRATO PRIVADO DE PERMUTA MIXTA Y ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE LA MISMA FECHA, ANOTACIONES DE EMBARGO A FAVOR DE UN AYUNTAMIENTO Y DE LA AEAT, SUBSISTENCIA ÚNICAMENTE DE LOS EMBARGOS POR DEUDAS RESPECTO DE LAS LA QUE LA LEY ESTABLEZCA UNA AFECIÓN REAL DE LA FINCA: SENTENCIA DE PLENO 47/2026, DE 21 DE ENERO

XVI. CESIÓN GRATUITA DE LOCAL EN DOCUMENTO PRIVADO; PRECARIO Y NO USUFRUCTO POR REQUERIR ESTE ESCRITURA PÚBLICA: SENTENCIAS 7/2026, DE 13 DE ENERO, Y 1860/2025, DE 16 DE DICIEMBRE

- 1.- Sentencia 7/2026, de 13 de enero: cesión gratuita de local comercial por los padres a un hijo durante treinta y cinco años, desnaturalización del contrato porque, dada la edad de los contratantes, lo convierte en vitalicio; inexistencia de usufructo por exigir escritura pública
- 2.- Sentencia 1860/2025, de 16 de diciembre: cesión gratuita por una madre a su hijo del uso de la planta baja de su vivienda, dedicada a un negocio de bar desde varios años antes: inexistencia de comodato, por falta de fijación de plazo, y de usufructo por falta de escritura pública

XVII. MANDATO Y APODERAMIENTO: SENTENCIAS 175/2026, DE 9 DE FEBRERO; 244/2026, DE 17 DE FEBRERO; Y 245/2026, DE 17 DE FEBRERO

- 1.- Sentencia 175/2026, de 9 de febrero: autocontratación, pérdida de capacidad del poderdante, ineficacia de la compraventa de la acción de una sociedad anónima que atribuía el control de la sociedad
- 2.- Sentencia 244/2026, de 17 de febrero: abuso del mandato, donación de diecinueve inmuebles a sí mismo y a sus hermanos mediante un poder otorgado

por el padre dieciséis años antes; ineficacia

3.- Sentencia 245/2026, de 17 de febrero: poder de un matrimonio a un tercero, nulidad de los actos del apoderado

XVIII. VENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA POR PRECIO SUPERIOR AL LEGALMENTE PERMITIDO, VALIDEZ PERO CON COMUNICACIÓN DE LA OPERACIÓN A LA AUTORIDAD AUTONÓMICA EN MATERIA DE VIVIENDA: SENTENCIA 1918/2025, DE 19 DE DICIEMBRE

SENTENCIAS:

[SENTENCIA 441/2026](#), DE 23 DE MARZO
[SENTENCIA 483/2026](#), DE 26 DE MARZO
[SENTENCIAS 1799/2025](#), DE 9 DE DICIEMBRE
[SENTENCIA 1932/2025](#), DE 22 DE DICIEMBRE
[SENTENCIA 506/2026](#), DE 7 DE ABRIL
[SENTENCIA 1778/2025](#), DE 3 DE DICIEMBRE
[SENTENCIA 321/2026](#), DE 26 DE FEBRERO
[SENTENCIA 1784/2025](#), DE 4 DE DICIEMBRE
[SENTENCIA 22/2026](#), DE 14 DE ENERO
[SENTENCIA 449/2026](#), DE 24 DE MARZO
[SENTENCIA 501/2026](#), DE 7 DE ABRIL
[SENTENCIA 1916/2025](#), DE 19 DE DICIEMBRE
[SENTENCIA 1890/2025](#), DE 18 DE DICIEMBRE
[SENTENCIA 331/2026](#), DE 2 DE MARZO
[SENTENCIA 161/2026](#), DE 4 DE FEBRERO
[SENTENCIA 133/2026](#), DE 3 DE FEBRERO
[SENTENCIA 429/2026](#), DE 18 DE MARZO
[SENTENCIA 1867/2025](#), DE 16 DE DICIEMBRE
[SENTENCIA 534/2026](#), DE 9 DE ABRIL
[SENTENCIA 432/2026](#), DE 18 DE MARZO
[SENTENCIA 27/2026](#), DE 15 DE ENERO
[SENTENCIA 275/2026](#), DE 20 DE FEBRERO
[SENTENCIA 42/2026](#), DE 20 DE ENERO
[SENTENCIA 8/2026](#), DE 13 DE ENERO
[SENTENCIAS 126/2026](#), DE 2 DE FEBRERO
[SENTENCIA 28/2026](#), DE 19 DE ENERO
[SENTENCIA 1834/2025](#), DE 12 DE DICIEMBRE
[SENTENCIA 504/2026](#), DE 7 DE ABRIL
[SENTENCIA 29/2026](#), DE 19 DE ENERO
[SENTENCIAS 1544/2025](#), DE 3 DE NOVIEMBRE
[SENTENCIA 134/2026](#), DE 3 DE FEBRERO
[SENTENCIA 135/2026](#), DE 3 DE FEBRERO
[SENTENCIA 179/2026](#), DE 10 DE FEBRERO
[SENTENCIA 199/2026](#), DE 11 DE FEBRERO
[SENTENCIA 47/2026](#), DE 21 DE ENERO
[SENTENCIA 7/2026](#), DE 13 DE ENERO
[SENTENCIA 1860/2025](#), DE 16 DE DICIEMBRE

[SENTENCIA 175/2026](#), DE 9 DE FEBRERO
[SENTENCIA 244/2026](#), DE 17 DE FEBRERO
[SENTENCIA 245/2026](#), DE 17 DE FEBRERO
[SENTENCIA 1918/2025](#), DE 19 DE DICIEMBRE

Nota:

Como ya se anticipó en la crónica anterior, en esta aún se incluyen algunas sentencias del último trimestre de 2025 junto con las del primer trimestre y principios de abril de 2026, periodo del que aún quedan sentencias por comentar, algunas sobre casos tan célebres como el del Pazo Meirás o el de los cuadros de Goya, para la próxima crónica. Dado el gran número de sentencias comentadas, se procurará la síntesis de lo esencial de cada una, y el orden a seguir no será el cronológico sino el de la relevancia de las sentencias, apreciada según el criterio de este cronista.

I. RELEVANCIA PROBATORIA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA COORDINADA CON EL CATASTRO, ARTÍCULOS 10 DE LA LEY HIPOTECARIA Y 3.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO: SENTENCIA 441/2026 DE 23 DE MARZO

La sentencia 1479/2024, de 11 de noviembre, extensamente citada por la sentencia 1405/2025, de 13 de octubre, comentada esta última en el apartado III de la segunda crónica de jurisprudencia a propósito de una doble inmatriculación, ya puso de manifiesto la trascendencia de la reforma llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, al extender la presunción de exactitud del art. 38 LH a las fincas registrales coordinadas con las fincas catastrales, cuya constancia física, extensión y linderos se aprecia en la representación gráfica que resulta de los datos físicos y jurídicos que toma en consideración el Catastro, anunciando así un muy probable cambio futuro de la jurisprudencia tradicional sobre la doble inmatriculación.

Ahora, esta sentencia de 2026, en un caso de acción declarativa de dominio de un gran número de demandantes contra la comunidad de un monte vecinal en mano común, subraya la relevancia probatoria de la inscripción de la representación gráfica de la finca coordinada con el Catastro para estimar el recurso de casación de los demandantes contra la sentencia de apelación que había confirmado la desestimación de la demanda en primera instancia en virtud de la oposición del Ministerio Fiscal y a pesar del allanamiento de la comunidad demandada.

Tras puntualizar el Tribunal Supremo, como hecho no controvertido, que las parcelas de los demandantes existen físicamente y que el terreno está parcelado, trabajado y delimitado mediante muros, de modo que no se cuestiona la realidad material de las

fincas, considera que el problema no es la falta de identificación de las fincas sobre el terreno, como había apreciado la sentencia recurrida, sino determinar si esas fincas privadas pueden considerarse comprendidas dentro del monte vecinal clasificado por la resolución administrativa. Y concluye que no, porque la resolución administrativa de clasificación no contiene una descripción del monte ni determina sus linderos o perímetro, y en consecuencia «la indeterminación objetiva no recae sobre las fincas privadas, cuya existencia y localización general se encuentran acreditadas mediante la documentación aportada y su reflejo catastral, sino sobre el propio objeto territorial del monte vecinal cuya clasificación se opone a la pretensión declarativa».

El anterior razonamiento da lugar a que la Sala estime el motivo segundo de infracción procesal por aplicación incorrecta de las reglas sobre carga de la prueba del art. 217 LEC, pero como ese motivo se examinaba conjuntamente con los dos motivos del recurso de casación, el primero fundado en infracción del art. 10.5 LH, en su redacción por la antes citada Ley 13/2015, y fundado el segundo en infracción del art. 3.3 del texto refundido la Ley del Catastro Inmobiliario, la sentencia añade las siguientes consideraciones acerca de la presunción establecida en el art. 10.5 LH:

El art. 10.5 LH, en la redacción introducida por la Ley 13/2015, establece que, una vez inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el Catastro, se presume -conforme al art. 38 LH- que la finca tiene la ubicación y delimitación gráfica que resulta de la cartografía catastral incorporada al folio registral. Por su parte, el art. 3.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone que los datos contenidos en el Catastro se presumen ciertos salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, lo que comprende la descripción física de los inmuebles y su localización en la cartografía catastral.

Estas presunciones no convierten al Registro ni al Catastro en títulos constitutivos del dominio ni sustituyen por sí solas la prueba del derecho de propiedad; pero sí tienen relevancia en el plano de la identificación física del inmueble y, por tanto, en la determinación de la carga de la prueba cuando lo controvertido es la correspondencia entre las fincas descritas en los títulos y su ubicación sobre el terreno.

En tales supuestos, la coincidencia entre la descripción dominical y su referencia catastral -y, en su caso, la existencia de representación gráfica coordinada- permite considerar al menos presumida la identificación física de la finca mientras no se aporte prueba que desvirtúe esa correspondencia.

La sentencia recurrida prescinde, sin embargo, de este marco normativo y se limita a afirmar de manera abstracta que ni el Catastro ni el Registro bastan para identificar las fincas, sin valorar su función como instrumentos de localización ni su incidencia en la distribución de la carga de la prueba. Al hacerlo, desplaza íntegramente hacia los demandantes la exigencia de una prueba pericial exhaustiva de correspondencia física como si dichas presunciones no existieran y como si el ámbito territorial del monte vecinal estuviera previamente delimitado con precisión.

En definitiva, el razonamiento de la Audiencia Provincial parte de una premisa incorrecta al situar el déficit probatorio en la identificación de las fincas actoras, cuando lo que realmente permanece indeterminado es el perímetro y extensión del monte vecinal cuya clasificación se invoca. Al resolver esa indeterminación en perjuicio de los propietarios privados y a favor de una delimitación expansiva del monte apoyada únicamente en un

croquis impreciso, la sentencia aplica indebidamente las reglas sobre carga de la prueba del art. 217 LEC e ignora el alcance de las presunciones derivadas de la normativa catastral y registral invocadas por los recurrentes.

II. CALIFICACIÓN REGISTRAL, RECURSO DE UN NOTARIO CONTRA LA SUSPENSIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN, LEGITIMACIÓN, POSIBILIDAD DE IMPUGNACIÓN JUDICIAL DIRECTA, ANCERT: SENTENCIA 483/2026, DE 26 DE MARZO

El litigio se inició por demanda de juicio verbal de un notario contra el registrador de la propiedad que había emitido una nota de suspensión de la calificación registral suspendiendo la inscripción de la escritura pública autorizada por dicho notario con base en el cierre registral del art. 254.5 LH al no haber comunicado al Ayuntamiento titular del crédito tributario la realización del hecho imponible que daba lugar al devengo del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana. Según la nota del registrador, el justificante expedido por el Sistema Integrado de Gestión del Notariado no era bastante, al no constar la presentación ante el Ayuntamiento.

En su demanda el notario alegaba que la comunicación al Ayuntamiento sí se había realizado y que daba fe de esta al insertar en la escritura el justificante electrónico con el membrete del Ayuntamiento que acreditaría su recepción.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda por no constar la presentación de autoliquidación o declaración del referido impuesto, y la Audiencia desestimó el recurso de apelación del notario demandante razonando, en primer lugar, que la nota del registrador no era directamente impugnante ante los tribunales, en los términos del art. 328 LH, por no ser en puridad una calificación sino una mera suspensión del plazo de calificación que no abría el trámite contencioso; y en segundo lugar, que aun cuando sí fuese impugnante judicialmente, también procedería desestimar la demanda por aplicación del art. 254.5 LH, ya que según reiterada doctrina registral la comunicación realizada por el notario al amparo de un acuerdo entre la Federación Española de Municipios y Provincias y el Consejo General del Notariado no era suficiente para levantar el cierre registral, porque la justificación de la recepción debía ser emitida por la administración competente, es decir, en este caso por el Ayuntamiento.

Interpuestos por el notario contra la sentencia de apelación recurso extraordinario por infracción procesal, compuesto de un solo motivo fundado en vulneración del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24 de la Constitución) porque los arts. 66 y 324 LH sí reconocerían expresamente la facultad de recurrir judicialmente las notas de calificación que suspendan la inscripción de un documento notarial, y recurso de casación, compuesto también de un solo motivo fundado en infracción de esos mismos arts. 66 y 324 LH porque el art. 66 permitiría la impugnación judicial de cualquier calificación registral y el art. 324 lo complementaría en el mismo sentido, el Tribunal Supremo desestima ambos recursos, pese a reconocer que el único motivo de cada uno sí tendría que estimarse, aplicando la doctrina casacional de la «falta de efecto útil», esto es, por existir otras razones que impedirían dejar sin efecto la sentencia recurrida o, dicho de otra forma, modificar el fallo recurrido ante el Tribunal Supremo.

Sobre la cuestión planteada en los recursos, la Sala de lo Civil explica que ya fue resuelta

por la sentencia 552/2021, de 20 de julio, en el sentido de que el art. 66 LH establece un mismo régimen de impugnación de las calificaciones que deniegan o suspenden el asiento solicitado; que el art. 324 LH se refiere expresamente a las calificaciones negativas; que, aun cuando la suspensión de calificación no sea en puridad una calificación negativa, sí debe estar sujeta al mismo régimen de recursos que las calificaciones negativas; que el recurso ante la Dirección General es potestativo y en fin, que no cabe duda alguna de la legitimación del notario autorizante de la escritura afectada por la suspensión para impugnarla judicialmente, por su indudable condición de interesado.

Sin embargo, la falta de efecto útil de los recursos deriva de no haberse impugnado también la fundamentación jurídica de la sentencia recurrida sobre el fondo del asunto, que complementaba la relativa al carácter no impugnabile de la suspensión y que consistía en que «como declaró el testigo que actuó en acto de juicio, la notificación que hacen al Notario es una comunicación de ANCERT que indica que el Ayuntamiento lo ha recibido, de forma que actúan como una pasarela. Por lo que, de lo único que puede dar fe el Notario es de haber recibido la comunicación de ANCERT; pero no nos encontramos ante una justificación de recepción llevada a cabo por la Administración Tributaria competente, sin que el código aportado permita comprobar que materialmente ha tenido entrada en la administración tributaria competente, el documento que se dice remitido en su integridad».

En definitiva, el Tribunal Supremo considera que esta es la verdadera razón decisoria de la sentencia recurrida y que, al no haber sido impugnada por el recurrente, el fallo ha de ser mantenido.

III. RESPONSABILIDAD DE NOTARIO: SENTENCIAS 1799/2025, DE 9 DE DICIEMBRE; 1932/2025, DE 22 DE DICIEMBRE; Y 506/2026, DE 7 DE ABRIL

1.- Sentencia 1799/2025, de 9 de diciembre: responsabilidad contractual de dos notarios que compartían notaría por la pérdida de la garantía consistente en una condición suspensiva relativa al pago del precio aplazado

Los hechos, de cierta complejidad, tienen como punto de partida la transmisión de las participaciones que la sociedad demandante (Almena 2010 S.L.U, en adelante Almena) tenía en otras sociedades (Pirineo 2010, S.L., en adelante Pirineo, y Ezcaray Siglo XXI, S.L., en adelante Ezcaray) a dos sociedades diferentes, Zetalde S.L. (en adelante Zetalde) y Kantauri Inmobiliaria eta Etxegintxa S.L. (en adelante, Kantauri)

El precio de la compraventa fue de 1.300.000 euros y la compraventa se formalizó en dos escrituras públicas autorizadas con números consecutivos (2216 y 2217) el 2 de julio de 2004 por uno de los dos notarios demandados.

En la escritura 2216, relativa a la compraventa de participaciones por un precio de 530.720 euros, este quedaba pendiente en atención a la transmisión, formalizada simultáneamente, de siete apartamentos en Ezcaray. Se pactó expresamente una condición suspensiva consistente en el cumplimiento de la obligación de pago del precio aplazado.

A su vez, en la escritura 2217 se instrumentó el pago del resto del precio de la

compraventa (769.280 euros) mediante la transmisión de siete apartamentos que la sociedad Ezcaray había promovido en este municipio.

Como ni Zetalde ni Kantauri pagaron el precio aplazado, Almena promovió una ejecución judicial. Kantauri pagó la parte del precio que le correspondía, por lo que Almena redujo su reclamación a 361.720 euros de principal, y aunque Zetalde se opuso a la ejecución, su oposición fue desestimada tanto por el Juzgado como por la Audiencia. Sin embargo, la cantidad por la que se había despachado la ejecución contra Zetalde no pudo hacerse efectiva por falta de bienes al haberse realizado por esta diversas transmisiones.

El 26 de agosto de 2004, Zetalde y Kantauri transmitieron a Promotora Azalea Capital S.L. (en adelante Azalea) y a doña A. las participaciones de Pirineo que habían comprado a Almena. Esta transmisión se escrituró en la notaría que el notario autorizante de las dos escrituras del anterior mes de julio compartía con el notario que autorizó esta escritura del mes de agosto con el número 2800, haciéndolo como sustituto y para el protocolo del primer notario. Este segundo notario no comprobó el título de propiedad de las participaciones transmitidas ni exigió la acreditación del cumplimiento de la condición suspensiva incluida en la escritura 2116.

Almena se puso en contacto con la notaría compartida, para que los notarios asumieran su responsabilidad, presentó una reclamación ante el Consejo General del Notariado para que se la resarciera del daño sufrido e interpuso una querella contra el representante de Zetalde y Kantauri en el otorgamiento de la escritura del mes de agosto por alzamiento de bienes. El proceso penal incoado al efecto finalizó por sentencia condenatoria de 29 de septiembre de 2026.

Conforme a la liquidación practicada en el procedimiento de ejecución antes referido, la cuantía de los daños atribuidos a los dos notarios demandados quedó fijada en 361.720 euros de principal y 236.044,55 euros devengados desde el despacho de ejecución.

Interpuesta demanda por Almena contra los dos notarios en reclamación de dichas cantidades por responsabilidad contractual o subsidiariamente extracontractual, la sentencia de primera instancia, pese a considerar concurrente una negligencia inexcusable prevista en el art. 146 del Reglamento Notarial, desestimó la demanda por falta de relación de causalidad entre dicha actuación negligente y los daños reclamados.

Interpuesto recurso de apelación por la demandante, la Audiencia lo desestimó en una sentencia que el Tribunal Supremo calificará de «poco clara» porque parece descartar la negligencia inexcusable pero también aprecia la falta de relación de causalidad.

Recurrida esta sentencia por la demandante tanto por infracción procesal como en casación, la Sala de lo Civil considera pertinente, conforme a su propia doctrina, examinar previamente el recurso de casación, articulado en dos motivos, el primero fundado en infracción de los arts. 1101, 1104, 1544 y siguientes del CC, 1 de la Ley del Notariado y 145, 146, 147 y 194 del Reglamento Notarial, así como de la jurisprudencia, para interesar la apreciación de responsabilidad contractual de los demandados, y fundado el segundo en infracción de los arts. 1902 y 1903 en relación con los arts. 1089 y 1093, todos del CC, así como de la jurisprudencia, solicitando subsidiariamente la apreciación de responsabilidad extracontractual.

La Sala estima el motivo primero, haciendo así innecesario el examen del motivo segundo, porque el notario que autorizó la escritura del mes de agosto (la 2800) incumplió su deber profesional al no advertir de la condición suspensiva incluida en la escritura 2216 ni incorporarla a la escritura autorizada por él a pesar de que la matriz de la 2216 obraba en el mismo protocolo porque actuaba como sustituto, de modo que esta falta de advertencia «frustró la salvaguarda que la condición proporcionaba a la recurrente frente al riesgo de impago».

Tras referirse a los arts. 1 de la Ley del Notariado y 1, 145, 146, 147 y 194 del Reglamento Notarial e invocar la jurisprudencia de la Sala, en especial la sentencia 126/2014, de 18 de marzo, la Sala razona así:

Se debe tener en cuenta que la condición suspensiva pactada no era un elemento accesorio, sino un condicionamiento estructural de la eficacia transmisiva: hasta su cumplimiento, el dominio sobre las participaciones no se consolidaba en Zetalde y Kantauri, que únicamente ostentaban una posición jurídica interina y condicionada. Por ello, solo podían transmitir un derecho igualmente condicionado, nunca un derecho definitivo. La correcta función notarial exigía -y el Reglamento Notarial impone-: i) verificar la existencia y estado de cumplimiento de la condición suspensiva; ii) advertir de su existencia a los otorgantes; y iii) hacer constar dicha circunstancia en la nueva escritura -n.º 2800-, salvaguardando los efectos de la primera -n.º 2216- y garantizando la oponibilidad de la condición frente a terceros.

Nada de ello se hizo. El notario omitió toda referencia a la condición suspensiva, no comprobó los títulos de propiedad y no exigió acreditación alguna del pago pendiente, reconstruyendo a través del instrumento público una apariencia jurídica de dominio definitivo en las transmitentes que no se correspondía con la realidad. Esta omisión constituye negligencia profesional relevante, pues vulnera las obligaciones de comprobación, advertencia y salvaguarda impuestas por la normativa notarial y reconocidas en la doctrina jurisprudencial.

Por otro lado, existe relación causal adecuada entre dicha omisión y el daño patrimonial sufrido por la recurrente. El perjuicio no se limita al impago de parte del precio de las participaciones -hecho no atribuible al notario-, sino a 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 las participaciones retornaran a su patrimonio. Esta garantía jurídica fue precisamente la que la actuación negligente del notario frustró, permitiendo que los terceros adquirentes la Sra. A. y Promotora Azalea Capital -como adquirentes a título oneroso, de buena fe y con justo título- recibieran el derecho como definitivo. Conforme al art. 464 CC, dichos terceros quedaron amparados por la apariencia jurídica creada por el instrumento público y, en consecuencia, la recurrente se vio privada no solo del cobro total del precio, sino también de la posibilidad de reivindicar eficazmente las participaciones.

Acto seguido la Sala asume la instancia y, al plantearse si la demanda debe ser estimada respecto de los dos notarios demandados o únicamente respecto del que autorizó la escritura 2800, concluye que procede su condena solidaria, porque si bien este último fue quien materialmente omitió la advertencia de la condición suspensiva, «actuó como sustituto del notario que autorizó la primera escritura y para su protocolo, y ambos

pertenecen a la misma notaría». Y respecto de la cuantificación del daño, la Sala lo concreta en el precio no pagado de las participaciones más los intereses devengados, conforme se determinó en la ejecución judicial promovida en su día por la demandanterecurrente.

2.- Sentencia 1932/2025, de 22 de diciembre: responsabilidad de notario por no advertir que, en caso de ausencia de postores, la adjudicación al acreedor de las participaciones pignoradas comportaba la extinción de la deuda (art. 1872 CC, invocación en el recurso de normas de la Ley del Notariado que no estaban en vigor al tiempo de los hechos)

El origen del litigio está en un contrato privado de préstamo, de fecha 25 de marzo de 2008, concedido por una sociedad limitada (Ceatres 2000 S.L., en adelante Ceatres) a dos personas naturales para acudir al aumento de capital de otra sociedad limitada (North Wind Yard S.L., en adelante North) cuyas participaciones sociales eran propiedad tanto de la prestamista como de los prestatarios. La cantidad prestada ascendía a 1.167.288,40 euros, que la prestamista había obtenido a su vez mediante un préstamo bancario, y se distribuyó entre los dos prestatarios, a razón de 817.101,88 euros para uno y 350.186,52 euros para el otro.

Se pactó una garantía pignoraticia que gravaba tanto las participaciones que los dos prestatarios ya poseían en North (218.177.929 uno de los prestatarios y 93.504.828 el otro) como las futuras participaciones que adquirirían con el dinero prestado (87.710.188 el primer prestatario y 37.018.652 el otro, asignándose a cada una de las participaciones un valor nominal de 0,01 euro). Se precisaba que si llegado el vencimiento del préstamo, fijado para el 25 de marzo de 2010, no fuera reembolsado, el prestamista haría suyas en pago de la deuda las participaciones pignoradas sin necesidad de previo consentimiento de los prestatarios pero liberándolos en consecuencia de la posterior devolución del préstamo. También se especificaba que, en el supuesto de venta de las distintas participaciones de North por los prestatarios, estos deberían liberar simultáneamente la pignoración de las participaciones mediante la amortización del préstamo con sus intereses y gastos, en la misma proporción que la participación objeto de venta.

El contrato privado de préstamo fue novado por las partes el 13 de mayo de 2010 mediante un escritura pública denominada de «renovación de préstamo y prenda y constitución de hipoteca», autorizada por el notario que habitualmente trabajaba con Ceatres (el futuro demandado). La escritura se ajustó a una minuta cuya procedencia no consta, y la novación afectó a la duración del préstamo por dos años más (hasta el 13 de mayo de 2012), al principal, que se cifró en 1724.323 euros, por capitalización de los intereses vencidos, y a los intereses moratorios, que se fijaron en el 4,75%.

Respecto de la ejecución de la prenda se pactó que, incumplidas total o parcialmente sus obligaciones por los prestatarios, Ceatres podría proceder a la venta de las participaciones pignoradas y reintegrarse las cantidades adeudadas con el importe de la venta, quedando el resto a disposición de los prestatarios.

Como procedimiento para la enajenación de las participaciones se estableció el del art. 1872 CC, con una serie de aclaraciones complementarias convenidas por las partes que reservaban al acreedor la designación del notario ante el que se efectuaría la enajenación mediante subasta pública, se referían con gran detalle a la subasta y la última de las cuales

preveía que, dado que la entidad acreedora era socia de la sociedad cuyas participaciones se habían pignorado, podría adjudicarse el remate por el importe resultante de la subasta, aplicándose dicho importe al pago del préstamo, quedando pendiente de pago el importe de este que no hubiera quedado cubierto por el valor de remate de la subasta, en su caso.

Además, se incrementaron las garantías del préstamo mediante la hipoteca de siete inmuebles de distintos tipos de propiedad de uno de los prestatarios y su esposa, entre los que se distribuyó la responsabilidad hipotecaria, aunque en la escritura no se especificaba el valor de tasación ni las posibles cargas de los inmuebles hipotecados.

Los prestatarios incumplieron sus obligaciones y, previo requerimiento del notario autorizante de la escritura, la acreedora Ceatres dio por resuelto el contrato de préstamo.

Habiéndose procedido a la subasta de las participaciones de North en el despacho del mismo notario, no concurrieron postores a ninguna de las tres subastas, y en el acta de la tercera (12 de marzo de 2013) se expresó que Ceatres se adjudicaba las participaciones sociales por el valor de tasación inicial de 200.000 euros, «por cuya cantidad otorga firme carta de pago y reduciéndose el importe de la deuda en dicha cuantía», fórmula similar a la que se recogió en la escritura de adjudicación de las participaciones otorgada el 19 de marzo de 2013.

El 22 de noviembre de 2013, Ceatres presentó demanda de ejecución de título no judicial contra los dos prestatarios en reclamación de 1.622.750,97 euros, montante de la deuda por principal e intereses ordinarios tras descontar los 200.000 euros por los que se le habían adjudicado las participaciones. Los demandados se opusieron alegando que el art. 1872 CC obligaba al acreedor a dar carta de pago por la totalidad del crédito, y el juzgado, estimando su oposición, dejó sin efecto la ejecución despachada.

El litigio en el que se ha dictado la sentencia comentada se inició entonces por demanda de Ceatres contra el notario, ejercitando acción de responsabilidad profesional y reclamando la cantidad 1.670.910,38 euros por los conceptos de deuda impagada (1.662.750,97 euros), tasas del proceso de ejecución (6.756,88 euros) y gastos de subasta (1.402,53 euros), a los que habría de añadirse el importe de las costas de la ejecución, no tasadas aún totalmente y que más adelante se fijarían en 57.416,95 euros. Los errores imputados al notario demandado eran no haber advertido del contenido imperativo del art. 1872 CC en la escritura de 13 de mayo de 2010 y haber agravado todavía más la situación al recoger expresamente en el acta de la subasta y en la escritura de adjudicación un efecto de mera reducción de la deuda contrario a ese contenido imperativo, lo que indujo a la demandante a creer que el resto de la deuda seguía subsistiendo.

El notario demandado se opuso negando su responsabilidad, que en cualquier caso estaría prescrita, y alegando que el auto del juzgado que dejó sin efecto la ejecución no tenía fuerza de cosa juzgada, que la administradora de Ceatres y su esposo eran avezados empresarios, asistidos además de asesoramiento externo, que la escritura de novación se había redactado según minuta, que el art. 1872 CC no tenía carácter imperativo y, en fin, que la demandante no había ejecutado la garantía hipotecaria.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda y la Audiencia, estimando el recurso de apelación de la demandante, la estimó parcialmente cifrando los daños causados en la cantidad de 1.622.757,97 euros, esto es, el importe reclamado descontando

los gastos de la subasta y las costas y tasas del proceso de ejecución.

Interpuesto por el notario demandado recurso de casación articulado en cuatro motivos (el primero por infracción del art. 1872 CC, el segundo por infracción del art. 1101 CC en relación con los arts. 1 y 146 del Reglamento Notarial, el tercero por infracción del art. 1101 CC en relación con los arts. 1 y 147 del Reglamento Notarial y el cuarto por infracción del art. 1101 CC en relación con el art. 1104 del mismo), el Tribunal Supremo lo desestima mediante un minucioso examen de los artículos 1, 145, 147 y 194 del Reglamento Notarial y una muy completa exposición de la jurisprudencia sobre la responsabilidad profesional del notariado, subrayando, por una parte, que la posibilidad de quien se crea perjudicado de instar la actuación de la Junta Directiva del Colegio Notarial es meramente potestativa y en nada afecta al ejercicio de las acciones judiciales y, por otra, que no obsta a la declaración de responsabilidad del notariado el hecho de que los instrumentos públicos se realicen sobre la minuta aportada por las partes intervinientes o por alguna de ellas.

Especial importancia tiene la puntualización de que, debido a la fecha de las actuaciones notariales cuestionadas, el marco jurídico a considerar es el anterior a la reforma que la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, introdujo en la regulación de las subastas notariales mediante la adición de los arts. 72 y siguientes en la Ley del Notariado.

También precisa la sentencia que las tres subastas se celebraron sin la asistencia de ningún postor, porque la mera presencia de la administradora de la sociedad acreedora no era equivalente a la participación en la subasta ya que no hizo puja alguna.

En cuanto a los argumentos del recurrente en apoyo de sus motivos de casación, la sentencia los rebate razonando que el art. 1872 CC, pese a su parquedad, no adolecía de ninguna laguna que determinase la aplicación analógica de otras normas; que los arts. 72 y siguientes de la Ley del Notariado, insistiendo el recurrente en la aplicación del art. 72 para defender la aplicación de la LEC a las subastas desiertas, no estaban en vigor al tiempo de los hechos enjuiciados; que la falta de diligencia «resulta con nitidez» de haber autorizado la escritura de 13 de mayo de 2010 sin advertir de los riesgos que comportaba el art. 1872 CC y de gestionar el propio proceso de subastas sin tener en cuenta el contenido imperativo de dicha norma, cuya parquedad y cuyos términos imperativos «debieron mover al notario a aplicar la máxima cautela en la explicación de las consecuencias que podía tener la utilización de este procedimiento de realización de la prenda»; que «la doctrina de la sala sobre el error judicial no es extrapolable en modo alguno a la ponderación de los requisitos necesarios para la apreciación de la culpa o ignorancia en la responsabilidad profesional de los notarios»; que ninguna incidencia en el nexo causal entre culpa y daño pudo tener el hecho de que se ejecutara la prenda antes que las garantías hipotecarias; que tampoco hubo ruptura del nexo causal por la omisión de recurso contra el auto por el que se estimó la oposición de los deudores a la ejecución, ya que la apelación comportaba el riesgo de incrementar el coste del proceso y, en cualquier caso, se trataría de una actuación posterior a los hechos que difícilmente pudo incidir en la relación causal; y, en fin, que «la exigencia de ejercer acciones de nulidad por error en el consentimiento que propone el recurrente es, como poco, sorprendente, porque da por hecha la existencia de un error-vicio en la hipotética puja realizada por la sociedad acreedora, cuando, como ya se ha explicado, no realizó puja alguna, y porque no se aprecia ningún viso de viabilidad en el ejercicio de una acción de nulidad por vicios

del consentimiento respecto de la actuación notarial».

3.- Sentencia 506/2026, de 7 de abril: inexistencia de prescripción de la acción, aplicación del Código Civil y no del Código Civil de Cataluña

El problema de la prescripción se plantea en un litigio de responsabilidad contractual contra una notaria por falta de diligencia de esta en relación con una escritura de compraventa de una vivienda con subrogación de hipoteca que autorizó el 28 de noviembre de 2006.

La falta de diligencia de la notaria habría consistido en no verificar la realidad de las afirmaciones de la promotora sobre la parte de crédito dispuesto y pendiente de amortizar (44.000 euros cuando en realidad ascendía a 82.250 euros) en lugar de, como hizo, limitarse a recogerlas como meras manifestaciones. El resultado fue que la entidad bancaria prestamista promovió ejecución hipotecaria finalizada con la adjudicación de la vivienda a la ejecutante.

La demanda, interpuesta por los padres de la compradora de la vivienda tras el fallecimiento de esta, se fundaba, en esencia, en que si la compradora hubiera conocido que, tras entregar 82.548,90 euros en concepto de parte del precio de una compraventa cuyo precio total ascendía a 126.548,90 euros, todavía quedaban pendientes de cancelar, como carga hipotecaria, 82.250 euros, la compraventa notarial no se habría celebrado y la compradora habría podido recuperar los 82.548,90 euros previamente entregados.

Alegada la prescripción de la acción por la notaria demandada con base en el art. 121-20 del Código Civil de Cataluña (en adelante CCCat) por radicar el inmueble en Cataluña (art. 10.5 párrafo segundo al que se remite el art. 16, ambos del CC), de modo que, aplicando el plazo de diez años establecido en aquella norma y formalizada la escritura el 28 de noviembre de 2006, la acción habría prescrito el 28 de noviembre de 2016, la sentencia de primera instancia desestimó la demanda por considerar prescrita la acción y la Audiencia, desestimando el recurso de apelación de la parte demandante, que sostenía que el plazo aplicable era el de quince años del art. 1964 CC que habría comenzado a correr cuando la compradora tuvo conocimiento del engaño en 2011 (a raíz de una llamada de la entidad financiera), la confirmó. Muy en síntesis, la Audiencia consideró que no existía ninguna norma especial que estableciera un plazo distinto del fijado en el art. 121-20 del CCCat y que el art. 1964 CC no era aplicable por el hecho de que las obligaciones del notario vinieran reguladas en normas de carácter estatal.

Interpuesto recurso de casación por la parte demandante, compuesto de un solo motivo fundado en infracción del principio de unidad jurisdiccional, inaplicación de las normas del CC sobre la prescripción y oposición a la doctrina jurisprudencial fijada en las sentencias del Pleno de la Sala de lo Civil 533/2013 y 534/2013, ambas de 6 de septiembre, a lo que se añadía una invocación del art. 149.1.8 de la Constitución, el Tribunal Supremo lo estima y acuerda devolver las actuaciones a la Audiencia para que, desestimada ya la excepción de prescripción, resuelva sobre las pretensiones formuladas.

La Sala comienza por aclarar que las dos sentencias de Pleno invocadas en el recurso, como también la 23/2015, de 4 de febrero, no se pronunciaron sobre la cuestión específicamente controvertida, pues versaron sobre la prescripción en relación con la obligación de responder del Consorcio de Compensación de Seguros, del mismo modo

que otras resoluciones de la propia Sala afirmaron su competencia funcional para conocer del recurso de casación en materias de derecho mercantil, bancario y de consumo (auto de 26 de noviembre y sentencia 857/2024, de 14 de junio, dictadas ambas en el recurso de casación 1799/2020).

Abordando ya la concreta cuestión de la responsabilidad de los notarios, considera que la relación jurídica de la demandada con la compradora fue de naturaleza contractual, más específicamente la de un arrendamiento de servicios sui generis, y que si bien, a diferencia de los casos de las sentencias 533/2103 y 534/2013, en la normativa notarial no se contiene ninguna previsión sobre la prescripción de la acción, esto no determina que haya de aplicarse como norma supletoria el CCCat, ya que este no contiene ordenación alguna, directa o por remisión, sobre el contrato de arrendamiento de servicios y, en cambio, el CC debe aplicarse en su conjunto, «sin que sea jurídicamente viable la valoración jurídica de unos hechos con base en una determinada norma, para después apartarse de dicha norma y considerar prescrita la acción al amparo de otra legislación que ni siquiera aborda o contiene referencia alguna a la relación jurídica enjuiciada».

Añade, además, como elemento determinante, que la legislación notarial es competencia exclusiva del Estado (ar. 149.1-8º de la Constitución, pues la ordenación de los registros e instrumentos públicos comprende, además de otros aspectos, la naturaleza y efectos del instrumento público, las obligaciones que incumben al notario en la autorización, intervención y redacción del instrumento público y el régimen de responsabilidad del notario. Y en definitiva, concluye que el plazo para el ejercicio de las acciones fundadas en la Ley del Notariado, el Reglamento Notarial y el Código Civil debe regirse por la normativa estatal y no por la autonómica, «a fin de garantizar una respuesta coherente en su aplicación, con independencia del distrito notarial en que hubiere tenido lugar la actuación u omisión supuestamente negligente, siempre que sea posible, como sucede en este caso, al regularse la prescripción en el CC».

IV. HIPOTECA: LOCAL HIPOTECADO POR QUIEN YA NO ERA PROPIETARIA PERO SÍ FIGURABA COMO TAL EN EL REGISTRO; EL TÍTULO NO ES NULO NI ANULABLE, PERO EL BANCO PRESTAMISTA NO ESTÁ PROTEGIDO POR EL ART. 34 LH DEBIDO A SU IGNORANCIA INEXCUSABLE; CONCEPCIÓN ÉTICA DE LA BUENA FE: SENTENCIA 1778/2025, DE 3 DE DICIEMBRE

En el caso de esta sentencia la propietaria de un local se lo vendió en 2008, mediante escritura pública, al matrimonio que luego serían demandantes. Como los compradores no inscribieron su adquisición en el Registro de la Propiedad y además cancelaron las cargas que pesaban sobre el local, entre ellas una hipoteca constituida en 2006 en garantía de un préstamo bancario a la vendedora, esta, en 2010, pudo obtener del mismo banco un préstamo con garantía hipotecaria sobre el referido local, del que se presentaba como dueña. La escritura de préstamo se otorgó el 29 de marzo de 2010 y se inscribió en el Registro de la Propiedad el 25 de mayo siguiente.

En su demanda, interpuesta contra la vendedora del local y contra el banco, los compradores interesaron la nulidad de pleno derecho de la hipoteca y de su inscripción registral, la cancelación de esta misma inscripción y la finalización y archivo del procedimiento de ejecución hipotecaria pendiente que dimanaba del título cuya nulidad

se solicitaba.

La sentencia de primera instancia estimó íntegramente la demanda con el argumento de que, al no poder hipotecar el local la vendedora por no ser ya propietaria, la hipoteca era nula y el art. 34 LH no podía proteger al banco.

La Audiencia en cambio, estimando el recurso de apelación del banco, desestimó la demanda totalmente porque la falta de poder de disposición de la hipotecante no determinaba la nulidad de la hipoteca y el banco quedaba protegido por el art. 34 LH al no constar que conociera o pudiera conocer que la finca hipotecada ya había sido vendida, pues en la escritura de carta de pago y cancelación de la hipoteca que gravaba el local cuando lo compraron los demandantes no se dijo que estos hubieran adquirido la finca.

Interpuestos por los demandantes recurso extraordinario por infracción procesal, articulado en tres motivos especialmente fundados en error patente en la valoración de la prueba y en omisión de la valoración de medios de prueba relevantes, y recurso de casación, compuesto de un solo motivo fundado en infracción del art. 34 LH, el Tribunal Supremo estima el recurso por infracción procesal, con el resultado de quedar desvirtuada la presunción de buena fe del banco, y en consecuencia estima también el recurso de casación.

Para considerar desvirtuada la presunción de buena fe del banco, la sentencia razona que, además de la prueba valorada por la Audiencia, había otros elementos probatorios relevantes de los que prescinde totalmente, como el interrogatorio de la apoderada del banco y diversa prueba documental aportada por las partes.

Respecto de la declaración de la empleada del banco, la Sala subraya que dio por supuesto que la explicación normal y natural de que se diera carta de pago al demandante es que él manifestara que había comprado el local.

Por lo que se refiere a la prueba documental no valorada por la Audiencia, la Sala destaca la tasación hipotecaria a solicitud del propio banco para constituir la hipoteca interesada por la vendedora, ya que en la tasación se manifestó expresamente que había discrepancias entre la realidad y la descripción registral, lo que permitía conocer, en unión de otros documentos (certificados catastrales), «que la finca hipotecada no coincidía con la finca visitada y tasada y que la deudora Sra. M. había proporcionado los datos de otra finca para la tasación. Ello debió resultar cuando menos sospechoso por sí solo y, unido a los demás datos que hemos mencionado (especialmente la razón lógica, asumida por la empleada del propio Banco, por la que el Banco concedió la carta de pago al Sr. R., y que no era otra que el haber comunicado a la entidad que había comprado la finca), susceptible de generar serias dudas de la falta de titularidad de la finca hipotecada».

Corregida así la valoración de la sentencia recurrida acerca de la presunción de buena fe del banco, la Sala estima el recurso de casación tomando como punto de partida su propia jurisprudencia sobre la concepción «ética» de la buena fe, según la cual «no basta la simple ignorancia de la realidad, sino que se precisa una actuación diligente, que va más allá de la simple consulta del Registro de la Propiedad», y citando como exponentes de esa concepción las sentencias 672/2018, de 29 de noviembre, 12 de enero de 2015 (recurso nº 967/2012) y 541/2017, de 4 de octubre.

A juicio de la Sala, los elementos probatorios no valorados por la Audiencia «permiten desvirtuar la dimensión negativa (desconocimiento de la inexactitud del registro) y la positiva (creencia de que el transferente es el titular real y puede disponer del derecho) de la buena fe, ya que al menos debieron crear una duda racional en un profesional del tráfico económico, que concedió un préstamo hipotecario a pesar de tener a su disposición elementos fácticos que racionalmente permitían dudar de la exactitud del Registro y de la verdadera titularidad de la finca hipotecada», por lo que «la conclusión que se extrae es que la ignorancia sobre la falta de titularidad de la promotora de la hipoteca no puede calificarse como excusable, pues el Banco no observó una diligencia adecuada al caso y que le resultaba exigible».

Al asumir la instancia por haber estimado el recurso de casación, la Sala confirma el fallo de primera instancia, estimatorio de la demanda, pero por razones y fundamentos diferentes, en concreto no por la nulidad de la hipoteca sino porque el art. 34 LH no protegía al banco demandado.

En cuanto a la improcedencia de declarar nula la hipoteca por no ser dueña la hipotecante del local hipotecado, la Sala, con apoyo en las sentencias 1074/2007, de 10 de octubre, que a su vez citaba la de Pleno de 5 de marzo de 2007, la Sala razona que «frente a lo sostenido por el juzgado de primera instancia (y que la Audiencia corrigió), lo cierto es que el contrato otorgado por quien no es propietario o por quien carece de facultades para hipotecar no es nulo ni anulable. Otra cosa es la falta de eficacia del gravamen hipotecario cuando el hipotecante no es propietario, contra la exigencia de las condiciones requeridas para la constitución del derecho real de hipoteca, dado que, conforme al art. 1857.2.º CC, es un requisito esencial del contrato de hipoteca “que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca”. Pero, al no ser un título nulo, si se dan las condiciones exigidas por el art. 34 LH, sí podrá adquirirse el derecho real de garantía a non domino».

V. HIPOTECA Y DERECHO CONCURSAL: SENTENCIAS 321/2026, DE 26 DE FEBRERO; 1784/2025, DE 4 DE DICIEMBRE; Y 22/2026, DE 14 DE ENERO

1.- Sentencia 321/2026, de 26 de febrero: hipoteca y exoneración del pasivo insatisfecho, subsistencia de la hipoteca constituida sobre un inmueble no perteneciente a la concursada

En un concurso de acreedores de persona natural, precedido de un intento de acuerdo extrajudicial de pagos, esa persona obtuvo la exoneración del pasivo insatisfecho y, entre los créditos extinguidos, se encontraba la devolución de un préstamo concedido por un banco con la garantía hipotecaria de un inmueble propiedad de dos personas diferentes de la exonerada, que como consecuencia de la extinción del crédito garantizado solicitaron la cancelación registral de la hipoteca. En el procedimiento de acuerdo extrajudicial de pagos previo al concurso, la propuesta de la deudora había sido rechazada por falta de quorum, constando la oposición del banco prestamista.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda de los hipotecantes y fue confirmada en apelación.

Interpuesto por los demandantes recurso de casación mediante un solo motivo, fundado

en infracción del art. 1876 CC, el Tribunal Supremo lo desestima recordando su jurisprudencia sobre la norma aplicable en este caso por razones temporales (art.135 de la Ley Concursal de 2003 en su redacción tras la reforma introducida por el Real Decretoley 1/2015, de 27 de febrero, y la Ley 25/2015, de 28 de julio), según la cual aunque dicho art. 135 solo se refería expresamente a las garantías personales (fiadores o avalistas), tenía sentido aplicarlo también a las garantías reales prestadas por terceros, como la hipoteca otorgada por un hipotecante no deudor (sentencia 549/2021, de 20 de julio) o la prenda sobre bienes no pertenecientes al concursado (sentencia 586/2021, de 27 de julio).

Puntualiza la Sala que, si bien habría tenido sentido extender esa jurisprudencia a los efectos de un acuerdo extrajudicial de pagos, en este caso no hubo tal acuerdo, sino una exoneración del pasivo insatisfecho, cuestión no regulada directamente por el citado art. 135 sino por el art. 178 bis.5.3º de la Ley Concursal. Pero a pesar de ser distinta la cuestión, «subyace a esa jurisprudencia una idea sobre cómo afecta el concurso del deudor principal a las garantías prestadas por terceros que inspira la resolución de este caso en un mismo sentido. Del mismo modo que el principio de la accesoriedad de la fianza respecto de la deuda garantizada, prevista en el art. 1826 CC, ha sido matizado por esta sala en caso de concurso de acreedores del deudor principal, también debe serlo el alcance de la accesoriedad que se atribuye a la hipoteca respecto de la deuda garantizada cuando la hipoteca se haya prestado por un tercero».

De ahí que, pese a considerar plenamente vigente la jurisprudencia sobre la accesoriedad de la hipoteca (sentencia 791/2009, de 2 de diciembre), la Sala considere que debe matizarse en el caso del concurso de acreedores y concluya que «en caso de concurso del deudor principal, cuando la deuda garantizada ha quedado minorada o exonerada sin consentimiento del acreedor que goza de una garantía prestada por un tercero, ya sea personal o real, esta garantía permanece respecto de la deuda principal, sin verse afectada por aquellas quitas o exonerada sin consentimiento del acreedor garantizado».

Por último, tras citar la sentencia 1784/2025, de 4 de diciembre, relativa al alcance de los efectos de la exoneración alcanzada al amparo del art. 178 de la Ley Concursal respecto de la garantía hipotecaria prestada por un tercero, la Sala hace constar que la misma solución se recoge en el art. 492.1 del texto refundido de la Ley Concursal tras la redacción dada por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, regulando la cuestión «en la misma línea que este tribunal interpreta la regulación anterior (art. 178 bis LC)».

2.- Sentencia 1784/2025, de 4 de diciembre: la subsistencia de la hipoteca constituida por hipotecante no deudor no impide la exoneración del crédito garantizado

Esta sentencia, citada como precedente cualificado en la anteriormente comentada, estima un recurso de casación del concursado al que se denegó la exoneración de un crédito garantizado con hipoteca constituida sobre una finca de sus padres.

Fundada la sentencia recurrida, que desestimaba el recurso de apelación del concursado contra el auto dictado por el juzgado, el Tribunal Supremo desestima el recurso por infracción procesal, fundado en falta de motivación de la sentencia impugnada, pero estima el de casación, fundado en infracción del art. 178 bis 5-1º de la Ley Concursal, actual art. 497.1-1º del texto refundido.

La Sala declara, frente al argumento de la Audiencia de que al no proceder la extinción de la garantía no cabe exonerar el crédito garantizado, considera «que un crédito ordinario o subordinado frente al deudor concursado persona natural, que está garantizado por un hipotecante no deudor, bajo la regulación de la exoneración de la LC y del TRLC antes de la reforma operada por la Ley 16/2022, no puede quedar excluido de la exoneración», si bien puntualizando que esto no conlleva la extinción de la garantía hipotecaria.

La Sala, que recuerda que la extinción del crédito garantizado con hipoteca no comporta en todo caso la extinción automática del derecho real, según resultaba del art. 82 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 16/2022, desarrolla una argumentación similar a la de la sentencia 321/2026, cita la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo de 2024 y concluye que la exoneración del crédito garantizado, que había sido clasificado como ordinario, «no afecta al derecho del acreedor frente al hipotecante no deudor. Esto es, queda a salvo la facultad de ejecutar la garantía hipotecaria porque no se extingue con la exoneración», por lo que acuerda la exoneración del crédito reconocido a la entidad prestamista pero sin que esto suponga la extinción de la garantía hipotecaria constituida por terceros, en este caso los padres del concursado.

3.- Sentencia 22/2026, de 14 de enero: carácter subordinado o no, por vinculación, de créditos hipotecario cedidos por la entidad prestamista a una sociedad cuya administradora y socia mayoritaria estaba casada con el hijo del socio mayoritario de la sociedad concursada

En este caso la cesión de los créditos, garantizados con hipoteca sobre diez viviendas, se produjo el 28 de noviembre de 2017, el concurso se instó el 2 de marzo de 2018, se declaró el 17 de julio de 2019 y por auto de 20 de diciembre siguiente se declaró que las fincas hipotecadas eran bienes necesarios.

La sentencia del juzgado mercantil estimó la demanda de la cesionaria en cuanto a la clasificación de su crédito como crédito con privilegio especial, pero recurrida en apelación por la administración concursal, la Audiencia estimó el recurso al considerar que el momento relevante para apreciar la vinculación entre la acreedora y la concursada, a los efectos de clasificar el crédito como subordinado, era aquel en el que surgía la titularidad crediticia, en este caso cuando la acreedora original le cedió los créditos, momento en el que la socia mayoritaria y administradora de la sociedad cesionaria era la esposa del socio mayoritario de la concursada.

Interpuesto recurso de casación por la cesionaria demandante, compuesto de un solo motivo fundado en infracción del art. 93.2.1º de la Ley Concursal en su redacción según la Ley 9/2015, de 25 de mayo, el Tribunal Supremo lo estima partiendo de su sentencia 134/2016, de 4 de marzo, y su interpretación sistemática del art. 93.2 de la Ley Concursal en relación con sus arts. 92.5 y 71.3-1º.

Según dicha sentencia, cuya doctrina se reitera en otras posteriores, la circunstancia determinante de la vinculación debe darse al tiempo del nacimiento del crédito, y como en el caso enjuiciado la cesión posterior al nacimiento del crédito no hizo nacer dos nuevos créditos, la Sala concluye que la norma del art. 97.4-4º de la Ley Concursal, recogida ahora en el art. 310.2-4º del texto refundido, que entre otras funciones pretende

disuadir de la adquisición de créditos por personas especialmente relacionadas con el deudor, una vez declarado el concurso, al presumirse finalidades espurias para hacerse con el control del concurso, no debe extenderse «a las cesiones realizadas con antelación a la solicitud y a la declaración de concurso, por varias razones: por una parte, 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* mencionado 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».

VI. CONCURSO DE ACREEDORES Y TERCERÍA DE MEJOR DERECHO, EXTEMPORANEIDAD DE LA TERCERÍA: SENTENCIA 449/2026, DE 24 DE MARZO

Antes de la declaración en concurso de una sociedad, la AEAT tenía iniciada una ejecución administrativa en el curso de la cual había dictado varias diligencias de embargo de créditos a favor de dicha sociedad.

Durante la ejecución, y después ya de la declaración de concurso, que tuvo lugar el 20 de noviembre de 2019, la AEAT embargó derechos de crédito a favor de la concursada el 7 de agosto de 2020.

En el concurso, la administración concursal había elaborado el informe provisional con la lista de acreedores el 24 de julio de 2020, y por providencia del siguiente día 27 se acordó su publicación.

El 4 de noviembre de 2022, la administración concursal presentó demanda en ejercicio de tercería de mejor derecho alegando que, después de la declaración de concurso, la AEAT había embargado créditos de la concursada con sus clientes por importe de 205.396,47 euros sin que hubiera mediado la declaración de bien no necesario. Del total embargado se habían dictado acuerdos para la devolución de créditos que sumaban la cantidad de 19.521,98 euros, de los que solo se habían ingresado 18.178,47 euros, quedando por tanto pendientes de devolución 1.343,51 euros. Entendía también que la diferencia entre lo embargado y el importe que se había acordado devolver (185.874,49 euros) debería pasar a integrar la masa activa del concurso para el pago de los créditos con mejor derecho que el cobrado por la AEAT con su ejecución separada, por lo que pedía la condena de esta a poner a disposición del concurso la referida suma de 185.874,49 euros.

Estimada la demanda en ambas instancias, el Tribunal Supremo estima el recurso de casación de la AEAT, compuesto de un solo motivo fundado en infracción del art. 144.2 del texto refundido de la Ley Concursal, puntualizando que en el presente caso se ha producido un equívoco provocado por un error de planteamiento de la demanda porque esta, por una parte, manifiesta que, en una ejecución administrativa iniciada antes de la declaración de concurso se habían practicado embargos de créditos después de la declaración de concurso, que conforme al art. 143 del texto refundido de la Ley Concursal deberían considerarse nulos, pero por otra no solicita esta nulidad y lo que ejercita en la demanda es una tercería de mejor derecho.

Tras considerar la Sala que respecto de los embargos posteriores lo procedente sería instar la improcedencia del embargo y solicitar la condena a restituir a la masa lo indebidamente cobrado, pero que esto no impide que, si se acude a la tercería de mejor derecho, la cuestión se dirima bajo la lógica de la tercería y de acuerdo con su régimen jurídico propio, aplicando el orden de prelación concursal, siendo juez competente el del concurso y procedimiento adecuado el general de la LEC para la tercería de mejor derecho (arts. 613 y siguientes), concluye que, como la demanda optó por la tercería de mejor derecho, resultaba de aplicación el art. 615 LEC y por tanto, una vez realizado el derecho embargado y pagado el crédito del instante de la ejecución, el ejercicio de la tercería era extemporáneo.

VII. HIPOTECANTE NO DEUDOR QUE PIDE LA EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA POR NOVACIÓN INCONSENTIDA Y NO INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD; INEXISTENCIA DE NOVACIÓN, HIPOTECANTE NO AJENO A LA RELACIÓN NEGOCIAL NI AL DESTINO DEL PRÉSTAMO: SENTENCIA 501/2026, DE 7 DE ABRIL

El origen del litigio está en una denominada «escritura de Concesión de Facilidad Financiera con Garantía» otorgada el 15 de abril de 2003 mediante la cual el Banco Urquijo (luego Banco Sabadell) concedía a Canarexplo S.L. (en adelante Canarexplo) un préstamo hipotecario de 6.671.000 euros a quince años que se devolvería mediante quince amortizaciones anuales consecutivas de igual importe. En esta escritura intervino como hipotecante no deudora la sociedad Frenzy Break Ltd (en adelante Frenzy), domiciliada en Niue, estado libre asociado de Nueva Zelanda, que constituyó hipoteca voluntaria sobre sesenta apartamentos, dos locales comerciales y un garaje de su propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos. Todos estos inmuebles integraban un edificio que se explotaba como complejo inmobiliario y estaban arrendados a Canarexplo, que había asumido frente a la propietaria la explotación turística, el mantenimiento y la limpieza de todo el complejo inmobiliario.

El 26 de noviembre siguiente, Frenzy constituyó, en calidad de socio único, la sociedad Wapsipinicon S.L. (en adelante Wapsi, luego demandante y recurrente en casación), desembolsando el capital social mediante la aportación de las sesenta y tres fincas registrales referidas, de modo que Wapsi paso a ser su propietaria con la carga hipotecaria.

El importe del préstamo debía dedicarse a distintas finalidades, entre estas, según el apartado D) de la escritura, 2.416.995 euros se entregarían a la prestataria con la única y exclusiva finalidad de constituir una sociedad de inversión inmobiliaria de capital variable (SIMCAV), «sirviendo dicha cantidad como aportación de efectivo para la suscripción, por la parte prestataria, de las correspondientes acciones». Se precisaba que la entrega de la referida cantidad se haría constar en acta notarial, que su abono se efectuaría por cuenta de la prestataria en una cuenta que se abriría a nombre de “BALEGUI INVERSIONES SIMCAV S.A.” (“en constitución”) y que la acciones quedarían pignoradas mientras subsistieran las obligaciones derivadas del préstamo.

Entre febrero de 2004 y agosto de 2006, Wapsi vendió veintitrés de las sesenta y tres fincas hipotecadas, y el importe de la venta se destinó a la amortización del préstamo con cancelación de las cargas hipotecarias derivadas de la distribución de la responsabilidad.

Como la prestataria Canarexplo incumplió su obligación de pago, el 18 de noviembre se dio por vencido el préstamo, con un saldo deudor de 1.496.238,45 euros, y el 4 de febrero de 2014 la sociedad hipotecante recibió un burofax de requerimiento de pago del saldo pendiente.

Antes del litigio en el que se ha dictado la sentencia comentada, Canarexplo interpuso contra Banco Sabadell, en el año 2013, una demanda alegando, entre otras muchas consideraciones, que la cantidad de 2.416.995 euros, al no haber llegado a constituirse la SIMCAV, tendría que haberse invertido en letras del tesoro, remunerando a la demandante con sus intereses según lo pactado con el banco, por lo que debería tener un saldo positivo de 1.430.929,42 euros.

La demanda, esencialmente fundada en el enriquecimiento injusto del banco demandado, fue desestimada en ambas instancias (sentencia de primera instancia dictada el 31 de julio de 2014 y sentencia de apelación dictada el 21 de mayo de 2015) al considerarse probado, primero, que la demandante había recibido la totalidad del préstamo, y que el importe destinado a la constitución de la SIMCAV (2.416.995 euros) fue ingresado el 2 de junio de 2003 en la cuenta de tesorería de Canarexplo, de la que salió a continuación mediante una transferencia; segundo, que ese mismo importe fue transferido a la cuenta de “Balegui Inversiones SIMCAV en constitución”; tercero, que aunque Canarexplo reconocía haber recibido esa cantidad, alegaba desconocer por quién y cómo se había dado la orden de transferencia, así como el destino de esta, pero mediante la documental aportada con la contestación a la demanda se acreditaba que Canarexplo había realizado distintas transferencias hasta el año 2006, que al no constituirse la SIMCAV el dinero fue recuperado y restituido a la cuenta de Canarexplo y que, finalmente, fue destinado a la amortización del préstamo; cuarto, que Canarexplo no mostró ninguna objeción al abono de dicha disposición, y tampoco discutió su devolución cuando no llegó a constituirse la SIMCAV; quinto, que no era relevante que la cantidad no se entregara mediante acta notarial, ni tampoco que en un escrito dirigido por Canarexplo al banco reconociendo haber dispuesto de la misma se hiciera referencia a unos comentarios verbales sobre la inversión en letras del tesoro hasta que estuviera funcionando la SIMCAV; y sexto, en definitiva, que era responsabilidad de Canarexplo, y no del banco, la realización de las gestiones necesarias para la constitución de la SIMCAV y que no estaba acreditada la existencia de un pacto para adquirir letras del tesoro en tanto concluyera el periodo de constitución de la SIMCAV.

El litigio en el que se ha dictado la sentencia comentada se inició el 7 de noviembre de 2014, es decir, antes de concluir el anterior, por demanda de Wapsi, propietaria de las fincas hipotecadas, contra Banco Sabadell y Canarexplo, solicitando se declarase la extinción de la garantía real hipotecaria con la consiguiente cancelación de las inscripciones registrales de las hipotecas sobre las fincas afectadas.

Según la demanda, se había producido una novación del préstamo entre prestamista y prestataria no documentada en escritura pública y sin intervención de la por entonces hipotecante no deudora (Frenzy), novación que había permitido la improcedente disposición del denominado cuarto tramo del préstamo (el destinado a la constitución de la SIMCAV). Argumentaba que si se hubieran cumplido los requisitos establecidos en la escritura de préstamo, no se habría producido la entrega de ese cuarto tramo y no habría sido necesario activar la garantía hipotecaria.

Canarexplo se opuso a la demanda solo formalmente, pues se mostró conforme con la mayoría de los hechos de la demanda y calificó la actuación del banco de temeraria.

El banco, en cambio, alegó litispendencia por prejudicialidad civil causada por la tramitación del pleito anterior, falta de acción, por haberse realizado la disposición del cuarto tramo con arreglo a lo pactado, e inexistencia de novación. Concluyó que la prestataria había dispuesto de la totalidad del préstamo y que había incumplido su obligación de pago, por lo que resultaba improcedente la extinción de la hipoteca y palmaria la mala fe de la demandante al llamar al proceso a Canarexplo aparentando una contradicción de posturas que no era real.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda por apreciar la excepción de litispendencia y cosa juzgada impropia o tácita, pero la Audiencia la anuló y, apreciando la excepción de prejudicialidad civil, ordenó la suspensión del proceso hasta que se dictara sentencia firme en el pleito pendiente.

Alzada la suspensión tras recaer sentencia firme en dicho pleito, el juzgado dictó su segunda sentencia, desestimando ahora la demanda en el fondo porque la operación se había configurado como un todo, con la unidad de propósito de obtener financiación para un proyecto inmobiliario; Wapsi no era un tercero ajeno a la relación negocial, a la aventura inmobiliaria ni a la garantía hipotecaria; hubo sucesivas transferencias desde la cuenta de la presunta SIMCAV a la cuenta de Canarexplo; la suma de 2.416.995 euros acabó aplicándose a la amortización del préstamo; y, en fin, no constaba ningún tipo de modificación ni de novación de las cláusulas de la escritura inicial.

Interpuesto recurso de apelación por la demandante, la Audiencia lo desestimó porque, aun cuando la entrega del cuarto tramo tendría que haberse hecho constar en acta notarial dentro del plazo establecido para constituir la SIMCAV, estaba probada la entrega del capital con conocimiento y autorización de la prestataria, que no solicitó la formalidad del acta notarial y era única responsable de la constitución de la SIMCAV; que el hecho de no constituirse la SIMCAV no comportaba que se perdiera la garantía hipotecaria; que el dinero fue destinado finalmente a la amortización del préstamo; y, en fin, que al quedar un importe pendiente de pago de 1.496.238,45 euros, la obligación de pago y la garantía hipotecaria seguían vigentes.

Interpuestos por la demandante recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación, el Tribunal Supremo desestima el primero, compuesto de un solo motivo fundado en infracción del art. 222.4 LEC por haberse extendido indebidamente a Wapsi el efecto positivo o prejudicial material de la cosa juzgada en el pleito anterior, pese a no haber sido parte en el mismo, porque la sentencia recurrida, aun cuando contiene una referencia a la norma citada como infringida, no aplicó la cosa juzgada en sentido positivo, sino que apuntaba al efecto indirecto o reflejo de la cosa juzgada que, conforme a la jurisprudencia, no requiere de la identidad subjetiva, y descartada la novación en el pleito anterior, esta decisión debe surtir sus efectos indirectos o reflejos en este procedimiento.

En cuanto al recurso de casación, articulado en dos motivos, el primero por infracción de los arts. 1091 y 1256 CC y 138 LH, y el segundo por infracción de los arts. 1875 CC y 130, 144 y 145 LH por mantenerse la validez de una hipoteca sobre una obligación garantizada que no accedió al Registro de la Propiedad pese a ser la inscripción registral

un requisito inexorable, la Sala lo desestima por carencia manifiesta de fundamento.

Ante todo, subraya la Sala que la recurrente insiste en su tesis de la novación y en su condición de tercero hipotecario sin tener en cuenta que la novación se ha considerado inexistente y que no se ha formulado ningún motivo por infracción de las normas que la regulan.

Más adelante, la Sala puntualiza que la recurrente soslaya que, al margen de su condición jurídica de tercero hipotecante, como sucesora de la empresa que aportó la garantía hipotecaria no era ajena al negocio jurídico unitario que se pretendía financiar mediante la escritura pública, un proyecto inmobiliario en el que la hipotecante no era un tercero ajeno a la relación negocial ni al destino del préstamo. Tras detallar de nuevo lo más relevante de los hechos, la Sala recalca que la hipotecante no podía desconocer los movimientos del cuadro de amortización del préstamo desde el momento en que aplicaba al préstamo el importe de los veintitrés inmuebles que vendió, hasta el punto de no resultar controvertido que el 12 de enero de 2012 el banco llevó a cabo una nueva distribución de la carga hipotecaria.

Por último, recordando también otra parte de los hechos, especialmente el recorrido del importe destinado a la constitución de la SIMCAV, la Sala considera totalmente lógico el razonamiento de la Audiencia sobre Canarexplo como única responsable de constituir la SIMCAV y sobre su falta de objeción alguna a recibir la cantidad destinada a tal fin sin acta notarial, así como su conclusión de que el eventual perjuicio de la hipotecante no deudora, de existir, debería ser reclamado a la prestataria.

VIII. NULIDAD DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO, INTERÉS FIJADO CON ARREGLO A UN DERIVADO IMPLÍCITO Y ERROR SOBRE EL COSTE DE CANCELACIÓN DE ESTE DERIVADO: SENTENCIA 1916/2025, DE 19 DE DICIEMBRE

Dos personas suscribieron con un banco, el 29 de agosto de 2006, un contrato de préstamo hipotecario a quince años por un importe de 900.000 euros destinado a la adquisición de una finca rústica que se hipotecaba. El interés convenido era del 5,20% nominal anual, aunque si el índice de referencia (Euríbor a seis meses) llegaba a superar el 5,20%, el tipo de interés sería el resultante de un derivado implícito pactado a tal efecto.

La cláusula 3.6 de contrato, titulada «Liquidación del DERIVADO FINANCIERO por la amortización o el vencimiento anticipado de este contrato», tenía el siguiente tenor literal:

«3.6.1 En los supuestos contemplados en el apartado anterior (vencimiento anticipado, reembolso anticipado total o parcial, y reembolso anticipado por subrogación de acreedor) que implican y conllevan la cancelación, total o parcial, del Derivado Financiero, el Banco determinará su valor de mercado de acuerdo con lo señalado en los apartados siguientes, pudiendo resultar de dicho cálculo una pérdida o un beneficio en la operación de cobertura.

»3.6.2 Ante cualquier supuesto de cancelación del Derivado Financiero, el Banco comunicará al prestatario el importe que, según los cálculos del Banco, debería éste cobrar del prestatario (expresado con signo positivo) o abonar a dicho prestatario (expresado con

signo negativo) por la cancelación anticipada del Derivado Financiero (en lo sucesivo, el Importe Resultante).

»Si el prestatario estuviera de acuerdo con los cálculos realizados por el Banco, el Importe Resultante se abonará o cargará, según corresponda, en la cuenta referida en la estipulación Primera con la fecha valor correspondiente a aquella en que se haga efectiva la citada amortización anticipada a instancias del prestatario o el mencionado vencimiento anticipado por el Banco (la Fecha de Cancelación)...

»Si el prestatario no estuviera de acuerdo con el cálculo del Importe Resultante de la cancelación anticipada del Derivado Financiero realizado por el Banco, lo notificará a éste por escrito, en la Oficina de., antes de las 20.00 horas de Madrid del tercer día hábil a aquel en el que el Banco le hubiera comunicado dicho cálculo. Si el Banco no recibiera notificación alguna en dicho plazo se entenderá que el prestatario ha aceptado el cálculo realizado por el Banco.

»La valoración del "Derivado Financiero" en los supuestos previstos en la presente cláusula, realizada por los sujetos antes indicados, se realizará de acuerdo con la práctica seguida por profesionales de mercados financieros, que a tal fin tiene en cuenta las variables de mercado existentes al tiempo del cálculo (tales como tipos de interés vigentes, plazos y estructuras de flujos pendientes, tipos de descuento calculados de acuerdo a las referencias de cotizaciones ofrecidas por los operadores de los mercados financieros, tipos de cambio y series históricas) y los métodos de valoración y cálculo matemático-financiero habitualmente utilizados por los citados profesionales de los mercados financieros de derivados para la valoración de posiciones de riesgo de dicho producto, y consecuente determinación de su valor de mercado

El 6 de julio de 2016, los prestatarios cancelaron el préstamo, pero para poder hacerlo tuvieron que pagar, además del capital pendiente de amortización, la comisión de reembolso anticipado (1% del capital) y los intereses devengados, el coste de la liquidación del derivado implícito, que el banco cifró en 57.663,06 euros.

Los prestatarios, entonces, en ese mismo año 2016 demandaron al banco ejercitando una acción de nulidad de la referida cláusula 3.6 por vicio del consentimiento provocado por un defecto de información sobre el coste de cancelación anticipada, y pidieron la condena del banco a devolverles la referida cantidad. Subsidiariamente pidieron la nulidad del préstamo en su totalidad, asimismo por error vicio del consentimiento, con los efectos consiguientes.

La sentencia de primera instancia, apreciando un error vicio del consentimiento que afectaba al coste de cancelación del derivado implícito, pues siendo un producto complejo no se informó a los prestatarios, acordó la nulidad de la totalidad del contrato y no solo la de la cláusula 3.6, con la consiguiente obligación de las partes de restituirse recíprocamente los pagos efectuados a raíz del contrato.

La sentencia de segunda instancia, estimando el recurso de apelación del banco, desestimó la demanda porque la nulidad por error vicio respecto de la cancelación del derivado implícito no podía determinar la nulidad parcial del contrato sino, en su caso, la de la totalidad del préstamo, algo que, en opinión del tribunal, no se había pedido.

Interpuestos por los demandantes recurso extraordinario por infracción procesal, articulado en cuatro motivos, y recurso de casación, compuesto de un solo motivo fundado en infracción del art. 1266 CC, el Tribunal Supremo opta por resolver este último antes que el recurso por infracción procesal, que finalmente no será necesario examinar al ser estimado el recurso de casación.

Comienza la Sala por aclarar que la nulidad total del contrato de préstamo sí se solicitó en la demanda con carácter subsidiario, por más que esta petición se fundara en el vicio del consentimiento que afectaba al coste de cancelación del derivado implícito.

A continuación la Sala expone la doctrina de su sentencia de Pleno 840/2013, de 20 de enero de 2024, sobre el error vicio en la contratación de un swap, «con el que guarda cierta relación el derivado implícito contratado en este caso», y considera que lo determinante para apreciar error vicio en la contratación de un préstamo hipotecario es que recaiga sobre un elemento esencial y que el error sea relevante, requisitos ambos concurrentes en este caso porque el coste de cancelación del derivado implícito afectaba al precio del préstamo, ya que encarecía el coste de cancelación anticipada visto su importe en relación con el principal, y era relevante porque, de conocerlo los prestatarios, habría condicionado su consentimiento.

Explica también la Sala que aun cuando el contrato de préstamo hipotecario, por sí mismo, careciera de la condición de producto financiero complejo al que le fuese aplicable la normativa MiFID, en cambio el derivado implícito previsto para el cálculo de los intereses sí tenía esa consideración, y respecto del mismo, conforme a la jurisprudencia de la Sala, debían operar las exigencias de información de la normativa pre-MiFID, ya que el préstamo se concertó antes de la Ley 47/2007, de 19 de diciembre, que traspuso la normativa MiFID (la ya citada sentencia 840/2013 y la sentencia 559/2015, de 27 de diciembre, entre otras).

Por tanto, al no constar que al tiempo de contratar el préstamo el banco hubiera informado a los prestatarios de que su cancelación anticipada llevaría consigo la liquidación del derivado implícito y que podría comportar un coste tan relevante como el que finalmente supuso, la Sala, asumiendo la instancia, desestima el recurso de apelación del banco, no sin precisar que si bien el efecto ordinario de la nulidad es la restitución de las prestaciones, en un caso como este, en el que ya no es posible, lo procedente es que el banco devuelva el coste de la liquidación del derivado implícito, es decir la cantidad de 57.663,06 euros.

IX. HIPOTECA Y FIANZA, INEXISTENCIA DE SOBREGARANTÍA DESPROPORCIONADA: SENTENCIA 1890/2025, DE 18 D DICIEMBRE

Con apoyo en la sentencia 1762/2025, de 2 de diciembre, comentada en la última crónica de jurisprudencia, esta sentencia, en cambio, desestima el recurso de casación del fiador solidario de un préstamo hipotecario para la adquisición de vivienda, otorgado en una escritura pública encabezada con el título «Crédito hipotecario y afianzamiento», que en su demanda había pedido la nulidad de la cláusula de garantía personal ilimitada por abusiva.

La Sala considera que la aplicación a este caso de los factores considerados por la referida

sentencia 1762/2025 «descarta por completo la existencia de una sobregarantía desproporcionada», porque el crédito afianzado se concedió por una cantidad (157.745 euros) muy superior al valor de compra del inmueble (110.000 euros), por más que su tasación «se elevara a la suma teórica de 175.272,35 euros»; ni la ejecución hipotecaria ni la continuación de la ejecución ordinaria por la vía del art. 579 LEC fueron suficientes para cubrir la deuda contraída por el prestatario; la responsabilidad hipotecaria, cifrada en la escritura en 218.073,45 euros, estaba muy por encima del valor de tasación; y, en fin, la adjudicación de la vivienda en la ejecución hipotecaria por un valor inferior al de la deuda no suponía un enriquecimiento injusto del banco ni afectaba a la supervivencia del remanente de la deuda no satisfecha.

X. PRÉSTAMO HIPOTECARIO, RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO CONBASE EN EL ARTÍCULO 1124 DEL CÓDIGO CIVIL: SENTENCIA 331/2026, DE 2 DE MARZO

Recordando la sentencia del Pleno de la Sala 432/2018, de 11 de julio, cuya doctrina se reiteró en la sentencia 163/2025, de 3 de febrero, esta sentencia de 2026 descarta la inadecuación del procedimiento y el fraude de ley por no haberse promovido la ejecución hipotecaria y haber acudido el banco, en cambio, al juicio declarativo ordinario en ejercicio de la acción de resolución del contrato al amparo del art. 1124 CC.

En cuanto al fondo del asunto, sobre el que se pronuncia la Sala al resolver el motivo único del recurso de casación interpuesto por los demandados, compradores de la vivienda unifamiliar que se habían subrogado en el préstamo hipotecario al promotor, motivo fundado en infracción del art.1124 CC, la Sala considera ajustada a derecho la resolución del contrato de préstamo porque al tiempo de interposición de la demanda, que es al que hay que atender según la sentencia 1175/2025, de 18 de julio, ya se debían doce cuotas, lo que supone un incumplimiento grave y esencial de los prestatarios, por lo que la Sala no acepta el argumento de los recurrentes de que, a la fecha en que se comunicó el vencimiento anticipado del contrato, las cuotas adeudadas eran ocho y ni siquiera se aproximaban al 3% del capital prestado, al tiempo que deja constancia de que el banco demandante-recurrido, al oponerse al recurso de casación, había alegado que las cuotas impagadas eran ya setenta y cinco.

XI. PRÉSTAMO HIPOTECARIO, CLÁUSULAS ABUSIVAS: SENTENCIAS 161/2026, DE 4 DE FEBRERO; 133/2026, DE 3 DE FEBRERO; 429/2026, DE 18 DE MARZO; Y 1867/2025, DE 16 DE DICIEMBRE

1.- Sentencia 161/2006, de 4 de febrero: cláusula IRPH en préstamo al promotor en el que se subrogan los compradores de una vivienda; como resultado del control de incorporación la cláusula se tiene por no incorporada y el préstamo subsiste sin interés remuneratorio

Interesante esta sentencia por muchas razones, como su completo estudio jurisprudencial del control de incorporación, más específicamente en los casos de subrogación de los consumidores en préstamos al promotor, destaca sobre todo, en primer lugar, por abordar el problema desde la perspectiva del control de inclusión, para determinar si la cláusula IRPH, presente en el préstamo al promotor, quedó o no incorporada al préstamo posterior

concertado en 2003 con los compradores de la vivienda, ya que dicha cláusula no se reprodujo en la escritura de subrogación ni a aquellos se les entregó una copia de la escritura de préstamo original; y en segundo lugar, por acordar que, como consecuencia de la no incorporación, el préstamo quede sin interés remuneratorio y el banco demandado tenga que restituir a los demandantes todas las cantidades cobradas en este concepto desde que se subrogaron en el préstamo al promotor.

Para decidir sobre la no incorporación de la cláusula, la Sala expone de forma muy clara y exhaustiva su jurisprudencia al respecto, destacando en particular su estudio acerca de la vinculación del banco a la no incorporación de la cláusula IRPH pese a no haber sido parte en la escritura de compraventa y subrogación. Así, declara que «para el cumplimiento del control de transparencia y, con más razón, del control de incorporación, visto el contenido de los arts. 5 y 7 de la LCGC, que fue precisamente la norma que incorporó la Directiva 93/13/CEE al derecho interno, y el apartado i] del Anexo de dicha Directiva, el banco deberá asegurarse, antes de aceptar la subrogación, de que el cliente está adecuadamente informado sobre las características del préstamo al promotor. Por esta razón hemos considerado que la tesis según la cual el obligado a informar al comprador de la vivienda de las condiciones del préstamo hipotecario en que se subroga es exclusivamente el vendedor y no el prestamista se opone a la doctrina establecida por esta sala (sentencias 82/2021, de 19 de enero, 84/2021, también de 19 de enero, y 338/2020, de 20 de junio)».

De ahí que, no superado el control de incorporación de la cláusula IRPH, el banco prestamista y demandado deba soportar las consecuencias, ya que consintió la subrogación antes del otorgamiento de la escritura de compraventa, «seguramente porque no se modificó ninguna de las condiciones del préstamo al promotor».

Singular interés tienen las consideraciones de la Sala acerca de la «discutible política interna» del banco prestamista de no considerarse obligado a facilitar información sobre el tipo de interés aplicable, o acerca de la falta de referencia alguna a la forma de determinación del interés remuneratorio en dos escrituras de novación otorgadas en los dos años consecutivos (2004 y 2005) a escritura de compraventa y subrogación, o acerca de la falta de comprobación, por el notario autorizante de esta última, de si los subrogados habían recibido un ejemplar de las condiciones generales que regían el préstamo al promotor o, en su defecto, de si tenían un conocimiento real de su contenido, conocimiento que no lograron alcanzar hasta el 20 de noviembre de 2013, «cuando los demandantes obtuvieron por sus propios medios una copia parcial de la escritura de préstamo al promotor, alertados por la repercusión mediática de la sentencia de esta sala 241/2013, de 9 de mayo» (esta es la sentenciala que declaró la nulidad de las cláusulas suelo).

La Sala considera contrarios a la jurisprudencia los argumentos de las sentencias de ambas instancias, desestimatorias de la demanda, consistentes en que los prestatarios sabían que el préstamo no era gratuito y que el interés era variable y no fijo, porque para superar el control de incorporación era obligatorio, además, que los prestatarios por subrogación hubieran podido tener acceso real a la forma de determinación del tipo de interés.

Puntualiza la Sala, también, que conforme a su jurisprudencia el control de incorporación «se proyecta no solo sobre las cláusulas accesorias del contrato, sino también sobre las que regulan su contenido esencial».

Procediendo, por tanto, tener por no incorporada la cláusula IRPH y, al mismo tiempo, evitar la nulidad total del préstamo por las evidentes consecuencias perjudiciales que comportaría para los demandantes, la Sala aborda la cuestión de si procede o no sustituir el interés remuneratorio referenciado al IRPH por otro tipo de interés, y considera al respecto que «no existe claramente una norma de derecho supletorio que permita, sin incurrir en la integración del contrato prohibida por el TJUE, suplir la ausencia de la cláusula de intereses remuneratorios no incorporada al contrato con una norma de derecho nacional que establezca una solución alternativa viable».

Tras descartar la aplicación, como normas de derecho supletorio, del art. 1108 CC (aplicable solo a los supuestos de mora del deudor), del art.7 de la Ley /1995, de 23 de marzo, de crédito al consumo (interés legal, que en términos globales perjudicaría a los demandantes, y tipos medios de los créditos al consumo, superiores a los de los préstamos hipotecarios) y de la disposición adicional 15ª de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización (prevista para la desaparición de los tipos de referencia y no para los casos de ineficacia del interés remuneratorio por incumplimiento del control de incorporación), la Sala concluye que la solución procedente es dejar el préstamo sin interés remuneratorio, «pues el préstamo gratuito como tal no es contrario a nuestro ordenamiento jurídico».

2.- Sentencia 133/2026, de 3 de febrero: interés de demora abusivo

Esta sentencia considera nulo por abusivo un interés de demora consistente en el interés remuneratorio más seis puntos aunque en la práctica no llegara aplicarse y el aplicado en la liquidación fuese el remuneratorio más dos puntos, porque con arreglo a reiterada jurisprudencia de la Sala «la moderación por el predisponente de la cláusula abusiva en el momento de su aplicación no impide el control de abusividad ni la consecuente declaración de nulidad, de acuerdo con las exigencias previstas en los arts. 6.1 y 7.1 de la Directiva 93/13 y los principios de no vinculación y de efectividad del Derecho de la UE, pues ello contribuiría a eliminar el efecto disuasorio que ejerce sobre los profesionales el hecho de que, pura y simplemente, tales cláusulas abusivas no se apliquen frente a los consumidores».

3.- Nulidad de la comisión por reclamación de posiciones deudoras en préstamo hipotecario a no consumidores: sentencia 429/2026, de 18 de marzo

Reconocido por los demandantes que en las escrituras de préstamo hipotecario actuaron en su condición de profesionales o empresarios y que no les era de aplicación la normativa de consumo, la Sala estima su recurso de casación contra la sentencia que desestimó su recurso de apelación frente a la sentencia de primera instancia, desestimatoria de su demanda, mediante un estudio muy detallado de la normativa sectorial de protección de la clientela de las entidades bancarias, no limitada a las operaciones de consumo, y la aplicación de su propia jurisprudencia sobre la comisión de reclamación de posiciones deudoras sumada a los intereses moratorios (en especial, sentencia 566/2019, de 25 de octubre, sobre los requisitos mínimos de validez de dicha comisión, y sentencia 1036/2023, de 27 de junio, sobre un caso en el que no se cumplían tales requisitos).

Se refiere también la Sala a la publicación por el Banco de España, en junio de 2025, del compendio de los criterios que ha venido aplicando en los últimos años a esas comisiones,

y concluye que procede la nulidad de las cláusulas controvertidas porque «puede cargarse la comisión por cada situación de impago que se produzca, no discrimina periodos de mora y basta la ineffectividad de la cuota en la fecha de pago prevista para que, además de los intereses moratorios, se produzca el devengo y cobro de una comisión. Por lo demás, las cláusulas controvertidas no cumplen ninguna de las pautas de buenas prácticas que ha establecido el Banco de España para sustentar la validez de las mismas, por lo que no asiste la razón a la parte recurrida cuando defiende la validez de las cláusulas con el argumento de que ha seguido en todo momento esos criterios».

4.- Sentencia 1867/2025, de 16 de diciembre: subrogación en préstamo hipotecario con cláusula suelo, improcedencia de su nulidad por conocimiento del prestatario

La Sala descarta la nulidad de la cláusula suelo porque, siendo el resultado perseguido con el requisito de la transparencia material el de un consumidor suficiente mente informado, resultado que puede ser alcanzado por una pluralidad de medios (sentencia 171/2017, de 9 de marzo), en este caso «resulta evidente que si el mismo comprador era el administrador de la sociedad promotora que había negociado con el banco el préstamo inicial, en el que constaba la cláusula suelo, ni él ni su esposa podían alegar que desconocieran la existencia de dicha cláusula, ni su funcionalidad jurídica y económica, que es lo que realmente tiene en cuenta la Audiencia Provincial, más allá de su cualidad o no de consumidores. Por lo que no pueden aducir que, en su caso, la cláusula suelo no superaba el control de transparencia»

XII. PROPIEDAD HORIZONTAL: SENTENCIAS 534/2026, DE 9 DE ABRIL; 432/2026, DE 18 DE MARZO; 27/2026, DE 15 DE ENERO; 275/2026, DE 20 DE FEBRERO; 42/2026, DE 20 DE ENERO; Y 8/2026, DE 13 DE ENERO

1.- Sentencia 534/2026, de 9 de abril: plazo de prescripción de la acción; treinta años por su carácter o naturaleza real

Partiendo de la sentencia de pleno 540/2016, de 14 de septiembre, dictada con propósito unificador de doctrina, y con arreglo a la cual «las acciones por las que la comunidad reclama la restitución de cualquier elemento común a su estado anterior frente al titular del elemento privativo que pudiera beneficiarse de dicha alteración, es de carácter real y por tanto el plazo de prescripción aplicable a las mismas es el de treinta años establecido en el artículo 1963 CC» y recordando también que la sentencia 364/2022, de 4 de mayo, consideró, en un caso el que se planteaba la desafectación de un elemento común, que la acción tenía naturaleza real porque lo que se pretendía en ella era la entrega de un espacio común, el Tribunal Supremo resuelve en este caso que:

La sentencia recurrida, cuando limita el ámbito de las acciones reales a las que pretenden «recuperar la posesión usurpada de un elemento común» y califica la acción ejercitada en este caso como personal por considerar que «se pedía únicamente la declaración de ilicitud de la obra y la restitución de la propiedad a su estado original», se opone a la doctrina de esta sala, pues no tiene en cuenta que dicha acción también pretendía la restitución del derecho de propiedad del resto de los comuneros, y que en tales casos la acción debe calificarse como acción real sujeta al plazo de prescripción de 30 años (art. 1963 CC).

Dicho plazo no ha transcurrido en este caso, en el que únicamente se considera acreditado un periodo de 27 años desde la construcción del cobertizo, por lo que la acción no podía declararse prescrita.

2.- Sentencia 432/2026, de 18 de marzo: ilegalidad de obras

En un litigio promovido por los propietarios de una vivienda unifamiliar contra los propietarios de la vivienda colindante, integradas ambas en un conjunto de diez viviendas unifamiliares adosadas cuyos estatutos eran singularmente permisivos con la realización de obras en el interior de los elementos privativos, así como las de ornamentación en las fachadas, siempre que no perjudicasen la seguridad del inmueble ni afectaran a los elementos comunes, el Tribunal Supremo, tras considerar aplicable el régimen de los conjuntos inmobiliarios del art. 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, se pronuncia sobre las obras en cuestión, consistentes en « la alteración de la fachada, mediante la apertura de un hueco y ejecución de una nueva construcción asentada sobre el jardín de los demandantes, con la finalidad de aumentar la superficie de su vivienda descrita en el título constitutivo fuera de su cierre natural de fachada, para, extramuros de su contorno natural, ampliar el salón y construir una nueva habitación y cuarto de baño».

La Sala concluye que estas obras no pueden estar comprendidas en las simples construcciones de ornamentación, colocación de marquesinas, anuncios, apertura y cierre de huecos a que se referían los estatutos y que por tanto la sentencia recurrida, al estimar la demanda revocando la de primera instancia, no infringió los arts. 24 LPH y 396 CC, pues se trataba de unas obras llevadas a efecto por los demandados en su jardín privativo y que, por sus características, «perjudican las vistas de los demandantes y alteran la configuración uniforme y estética de las viviendas adosadas en hilera, como una unidad estructural con apariencia fáctica de fachada única, fuera de los límites estatutarios por los que se rige la comunidad y que regulan las relaciones de los propietarios. La integración en el conjunto inmobiliario no permite a cada propietario la libre ejecución de cualquier clase de obras cuando, además, perjudican los intereses legítimos de los otros propietarios como sucede en el caso de las obras litigiosas, que eliminan luces y vistas del jardín de los actores al levantarse el muro de cierre lateral de la nueva edificación».

3.- Sentencia 275/2026, de 20 de febrero: ilegalidad del derribo de la fachada de un local comercial, falta de amparo en la jurisprudencia flexible sobre locales comerciales

En este caso la demanda se interpuso contra el propietario de dos locales comerciales en los bajos del edificio de la comunidad demandante y de una nave industrial que formaba parte de otra comunidad y cuya parte lateral lindaba con la trasera del edificio de la comunidad demandante.

En 1984, el demandado realizó unas obras consistentes en demoler una parte de la envolvente de la fachada posterior del edificio de la comunidad demandante, que a su vez servía como pared de cierre de los locales, para, así, comunicar los locales con la nave y formar un único inmueble, que se dedicó a la actividad de concesionario de una marca de camiones. Cesada esta actividad en el año 1997, los huecos abiertos en la fachada posterior del edificio de la comunidad demandante fueron tapados con planchas de pladur.

En el año 2017, se instaló en la nave un negocio de taller mecánico y lavado de

automóviles y se eliminaron las planchas de pladur, de forma que la nave volvió a comunicarse con los locales, siempre sin el consentimiento ni la autorización de la comunidad demandante.

Debido a que la comunicación de los locales con la nave no pudo ser advertida hasta las obras realizadas en 2017, dada su configuración y su ubicación en la fachada trasera del edificio, en noviembre de ese año la junta extraordinaria de la comunidad demandante acordó requerir a la propietaria y al arrendatario de los locales para que reconstruyeran los cierres traseros del edificio y se abstuvieran de continuar con las obras hasta que quedaran repuestos los muros a su estado original. Como este requerimiento no fue atendido, en otra junta extraordinaria celebrada en enero de 2028 se autorizó al presidente para el ejercicio de acciones legales contra la propietaria de los locales y se acordó requerirla de nuevo para la reposición de la fachada trasera.

Como este segundo requerimiento tampoco fue atendido, la comunidad demandó a la propietaria de los locales invocando los arts. 7, 9 y 17 LPH, la sentencia de primera instancia desestimó la demanda, la Audiencia la estimó en virtud del recurso de apelación interpuesto por la comunidad demandante y la demandada interpuso recurso de casación compuesto de un solo motivo fundado en infracción de los arts. 9.1 y 17.6 LPH con invocación de la jurisprudencia sobre la interpretación flexible de las limitaciones de dicha ley en materia de locales comerciales.

El Tribunal Supremo ofrece en esta sentencia un completo recorrido de la jurisprudencia invocada en el recurso, y desestima el motivo porque en este caso no podría amparar las obras llevadas a cabo por la demandada, ya que en esa jurisprudencia se tiene muy en cuenta el contenido de los estatutos, se refiere por regla general a las fachadas que dan a la vía pública y en este caso ni el título constitutivo ni los estatutos fueron invocados en el recurso, «lo que es lógico si se tiene en cuenta que el efecto de la obra ha sido la completa alteración de la configuración del edificio, desde el momento en que ha quedado unido con un elemento privativo de una comunidad diferente».

Tras citar las sentencias 679/2020, de 15 de diciembre, y 737/2015, de 29 de diciembre, como ejemplos de obras en locales que se consideraron contrarias a la LPH, la Sala finaliza rechazando el argumento fundado en la antigüedad de las obras, ya que los huecos abiertos en 1984 no pudieron ser advertidos por la comunidad, se taparon en 1997 y fueron reabiertos en 2027, momento en el que la comunidad demandante reaccionó mediante requerimientos no atendidos por la demandada y seguidos de la interposición de la demanda contra esta.

4.- Sentencia 27/2026, de 15 de enero: necesidad de acuerdo de la comunidad de propietarios para unir departamentos (vivienda y oficina) de un mismo edificio pero en portales diferentes

El conflicto surge en una mancomunidad constituida sobre un único edificio que a su vez estaba formado por cinco casas con diferentes portales de acceso a cada una, distinguiéndose en los estatutos entre los elementos comunes a todos los pisos y locales y los elementos comunes de cada casa.

Una sociedad limitada adquirió un departamento destinado a vivienda, otra sociedad limitada adquirió un departamento destinado a oficina contiguo al anterior pero con

entrada por un portal diferente y algo distante del portal de la vivienda, ambas sociedades procedieron a abrir dos huecos o puertas en el muro divisorio, que comunicaron y unieron los dos departamentos, la mancomunidad se opuso y autorizó la interposición de la demanda e, iniciado ya el litigio, la primera sociedad absorbió a la segunda y pasó a ser propietaria única de ambos departamentos.

La sentencia de primera instancia estimó la demanda, la Audiencia la desestimó y el Tribunal Supremo estima el recurso de casación de la mancomunidad demandante porque según el art. 10.3.b) LPH, en su redacción aplicable al caso, procedente de la disposición final 1.4 de la Ley 8/2013, era necesaria la aprobación de las tres quintas partes de los propietarios que a su vez representaran las tres quintas partes de las cuotas de participación, régimen mantenido tras la reforma de dicho artículo por el Real Decreto-ley 8/2023, que no eliminó la exigencia de acuerdo comunitario sino que sustituyó la referencia a esa concreta mayoría por una mención más genérica a la mayoría «que en cada caso procediera», de acuerdo con los nuevos parámetros de la reforma.

La Sala considera que la actuación de las sociedades demandadas equivale a la agrupación de dos departamentos diferentes y pertenecientes a lo que los estatutos denominan comunidades restringidas:

Ello posibilita a uno y otro departamento disfrutar indistintamente de los elementos comunes de una y otra comunidad restringida (los pasillos y rellanos de escaleras, el portal, los ascensores y el montacargas, las conducciones particulares del edificio de energía, agua, gas y desagüe, la antena de televisión y, en general, todos los elementos y servicios destinados al uso y utilidad común de los elementos «privativos» [léase comunes de cada comunidad restringida] de cada casa) sin participar al mismo tiempo de los gastos de mantenimiento, reposición, mejoras, conservación, limpieza, consumos, sueldos, etc., relativos al portal, portería, porteros, escaleras, ascensores, montacargas, etc., de cada casa.

Podría pensarse que ese detalle es irrelevante y que la suma de los pagos realizados por la titularidad de uno y otro departamento sería equivalente a la cuota final que resultaría de la adición de las respectivas cuotas. Sin embargo, ello no es así, no solo porque la actuación realizada incumbe a dos comunidades restringidas diferentes, sino también porque lo que se ha hecho ha sido convertir una oficina en vivienda, unirla a la vivienda de la casa contigua, y crear con ello una agrupación diferente que supone una modificación del título constitutivo.

Además, la unión de dos casas de portales diferentes, hasta ahora independientes, con elementos comunes propios, que han pasado a quedar unidos funcionalmente permitiendo el paso de uno a otro, «puede plantear problemas de protección frente al riesgo de incendio, al comunicar sectores de incendio diferentes, e igualmente problemas técnicos de control de las instalaciones comunes de las casas, que hasta ahora estaban independizadas en la fábrica original del edificio y que ahora han quedado unidas funcionalmente a través de la planta primera».

A continuación la Sala expone su jurisprudencia sobre la necesidad de acuerdo comunitario en casos similares, con mención especial de la sentencia 445/2020, de 20 de julio, y va rebatiendo los argumentos de la sentencia recurrida, entre ellos la negación del carácter de muro estructural o ni tan siquiera medianero a la separación de ambos

departamentos, a lo que la Sala responde así:

Está probado que el art. 3 de los estatutos incluye entre los elementos comunes los «muros medianeros», y también que el edificio no comparte medianería con otras edificaciones, por lo que tiene sentido interpretar dicho art. 3, como hizo el juzgado de primera instancia, en el sentido de que los muros medianeros son los que separan las cinco casas que componen el edificio, pues sirven para delimitar los elementos comunes de cada comunidad restringida a los que se refieren los arts. 4 a 8 de los estatutos: así, los pasillos y rellanos de escaleras, el portal o las conducciones particulares del edificio. Y, como ya se ha apuntado, no existen muros medianeros con otros edificios.

5.- Sentencia 42/2026, de 20 de enero: uso indebido de elemento común para la explotación de un negocio de bar, legitimación pasiva del arrendatario

La demanda se interpuso por la comunidad de propietarios contra la sociedad limitada propietaria de un local y contra la arrendataria que lo explotaba dedicándolo a la actividad de bar, fundándose la demanda en un acuerdo de la junta de propietarios por el que se decidió retirar la autorización para la colocación de mesas, sillas, barriles y otros elementos en un espacio de la comunidad demandante.

Desestimada la demanda en primera instancia y estimada por la sentencia de apelación, esta fue impugnada para ante el Tribunal Supremo únicamente por la arrendataria del local mediante recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El Tribunal Supremo desestima el motivo primero de infracción procesal, referido a determinados defectos del acuerdo de la comunidad, porque las demandadas tuvieron conocimiento del mismo y no lo impugnaron dentro de los plazos legales, pero estima el motivo segundo, fundado en incongruencia omisiva de la sentencia impugnada, porque la sentencia recurrida no dio respuesta a la alegación de falta de legitimación pasiva de la recurrente fundada en que la acción ejercitada se basaba en el art. 9.1 a) LPH, relativa a las obligaciones de los propietarios, y ella no era propietaria ni arrendataria.

No obstante, al abordar el problema de la falta de legitimación pasiva de la recurrente planteada en el motivo primero del recurso de casación, la Sala considera, primero, que «no cabe negar la legitimación pasiva de la arrendataria en cuanto se ejercita contra ella, en su condición de poseedora, una pretensión de condena a dejar libre el elemento comunitario que ocupa, lo que permitirá la ejecución de la sentencia» y, segundo, que para vencer la reticencia de la arrendataria «en la cesación de sus actos posesorios, la comunidad está legitimada para incorporarla a la demanda ejercitada contra la propietaria del local, la entidad G S.L., con respecto a la cual le unen indiscutibles vínculos jurídicos que son los determinantes de la utilización por su parte de la terraza objeto del proceso», consideraciones que finalizan con la invocación de las sentencias 658/2008, de 3 de julio, y 839/2009, de 18 de diciembre, sobre la legitimación pasiva de los arrendatarios.

También desestima la Sala el motivo segundo y último de casación, fundado en infracción del art. 18 LPH alegándose que la arrendataria recurrente no habría podido impugnar el acuerdo de la comunidad de propietarios debido a su condición de arrendataria.

Pese a reconocer que tiene razón la recurrente en cuanto a su falta de legitimación para impugnar los acuerdos comunitarios, el Tribunal Supremo declara que esto no afecta a la

razón decisoria de la sentencia recurrida, porque el acuerdo quedó firme, al no impugnarlo la propietaria del local, y a la arrendataria se le notificó y pudo instar a la propietaria a impugnarlo, puesto que de esta provenía su posición jurídica posesoria.

La fundamentación esencial de la sentencia se cierra así:

Por lo tanto, si el arrendador, propietario del local, no está autorizado para ocupar el espacio común, actualmente destinado a la explotación del bar, carecerá la recurrente arrendataria del derecho para su utilización, al hallarse subordinada su posesión inmediata sobre el elemento común litigioso a que la ostente el propietario arrendador.

Parece, pues, que la sentencia comentada podría resumirse en el sentido de que el arrendatario no está legitimado para impugnar los acuerdos de la comunidad de propietarios pero sí lo está para soportar la acción de desocupación de un elemento común.

6.- Sentencia 8/2026, de 13 de enero: demanda de una autodenominada “comunidad general” contra una comunidad de propietarios en reclamación de gastos de sostenimiento de determinados elementos comunes (piscina, tenis y club social); respeto a la sentencia firme dictada en un litigio anterior

En una sentencia firme del año 1999, dictada en un litigio seguido anteriormente entre las mismas partes y promovido por la misma comunidad que años más tarde promovería el litigio en el que se ha dictado la sentencia comentada, se declaró la obligación de la comunidad demandada de contribuir a los gastos de sostenimiento de determinados elementos comunes conforme a la cuota de cada propietario en relación con la superficie útil de cada vivienda con respecto a la totalidad del complejo.

Promovida la ejecución de dicha sentencia, en 2007 se dictó auto fijando unos porcentajes según la manzana en la que estuvieran incluidas las viviendas, y por un decreto del año 2011 se declaró terminada la ejecución y se rechazó requerir de pago a los propietarios de las referidas viviendas, sin perjuicio de que los gastos devengados y no abonados se reclamaran mediante el ejercicio de las acciones correspondientes.

La comunidad demandante inició entonces un procedimiento monitorio, designándose a sí misma como «comunidad general», contra la comunidad demandada con base en una certificación de deudas elaborada por su administrador de acuerdo con lo aprobado en una junta general ordinaria. Opuesta la comunidad demandada, el procedimiento monitorio se dio por terminado y se acordó que la reclamación se tramitara por juicio ordinario previa presentación de la oportuna demanda.

El 11 de octubre de 2016, la comunidad demandante del primer litigio, denominándose otra vez a sí misma «comunidad general», presentó la demanda del litigio en el que se ha dictado la sentencia comentada, pidiendo la condena de la misma comunidad demandada en el primer litigio a pagar la cantidad de 574.505,82 euros.

Desestimada la demanda en primera instancia, la Audiencia la estimó en virtud del recurso de apelación de la comunidad demandante, condenando a la demandada a pagar la cantidad reclamada.

Contra la sentencia de apelación la demandada interpuso recurso extraordinario por infracción procesal, articulado en tres motivos respectivamente fundados en prescripción de la acción, error en la valoración de la prueba y falta de motivación, y recurso de casación articulado en tres motivos, el primero por infracción de las normas de la Ley de Propiedad Horizontal relativas a los complejos inmobiliarios, al faltar una titularidad compartida, el segundo por infracción de la jurisprudencia sobre la nulidad radical de los acuerdos de la junta contrarios a leyes imperativas o prohibitivas distintas de la Ley de Propiedad Horizontal, y el tercero por infracción del art. 1964 CC al reclamarse cuotas anteriores a 2015.

Mediante el estudio combinado de ambos recursos, el Tribunal Supremo estima el motivo primero de infracción procesal y el tercero de casación por prescripción de la acción respecto de los gastos correspondientes al año 1995, ya que la sentencia de primera instancia la declaró prescrita y la demandante no solo no apeló este pronunciamiento sino que incluso lo asumió, según resultaba de los términos de su recurso de apelación.

También estima la Sala los motivos segundo y tercero del recurso por infracción procesal, razonando que la sentencia recurrida se centra en la falta de impugnación de los acuerdos de la demandante pero prescinde de los argumentos de la demandada fundados en la sentencia de 1999 del litigio anterior y de la remisión que esta hace a los estatutos de la demandada. Explica la Sala que de la sentencia y de los estatutos resulta con claridad que la obligación de pago de la demandada, en tanto no se constituyera una entidad colaboradora entonces prevista, solo se refería a la obligación de contribución de los propietarios de los chalets de la demandada a los gastos de los clubs, la piscina y los campos de tenis cuyo uso y disfrute tenían reconocido en las condiciones económicas que se pactaran, y que no podían ser más gravosas que las establecidas para los propietarios de la comunidad demandante. Y aclara la Sala que «en estos motivos la recurrente no impugna que se apliquen las cuotas de participación en los gastos que se fijaron en el anterior procedimiento en la sentencia de 18 de enero de 1999, sino que impugna que se extienda la obligación de contribuir a unos gastos diferentes de los que se declararon en esa sentencia, que es el título en el que se apoya el cálculo realizado por la demandante para fundar su reclamación».

De ahí que, al asumir la instancia tras anular la sentencia recurrida, el Tribunal Supremo declare que, aun admitiendo la legitimación de la comunidad demandada para impugnar el acuerdo de la comunidad demandante, esto no la privaba de oponerse a una reclamación de cantidad no ajustada a lo decidido por la sentencia firme del año 1999, y finalmente resuelva que de la reclamación se excluyan gastos no relativos a la piscina, el club social o las pistas de tenis, cuales eran, por ejemplo, los referidos a suministro de agua o luz de la urbanización general, a los sueldos y salarios de jardinería, vestuario oficial y de portero, electricista o, en fin, mantenimiento de la urbanización general, con el resultado final de estimar la demanda no en la cantidad reclamada y estimada por la Audiencia de 574.505,82 euros, sino en la muy inferior de 79.752,78 euros.

XIII. RETRACTO: SENTENCIAS 126/2026, DE 2 DE FEBRERO; 28/2026, DE 19 DE ENERO; 1834/2025, DE 12 DE DICIEMBRE; 504/2026, DE 7 DE ABRIL; Y 29/2026, DE 19 DE ENERO

1.- Sentencia 126/2026, de 2 de febrero: retracto de colindantes, plazo de

caducidad de la acción

La sentencia de apelación, confirmando la de primera instancia, declaró que la acción estaba caducada, aunque también entró en el fondo y consideró que no concurrían los presupuestos del retracto de colindantes del art. 1523 CC según su interpretación jurisprudencial, porque la finca del demandante estaba improductiva y tan solo servía de lugar de depósito en determinadas épocas.

El recurso de casación del demandante se fundaba, como motivo primero, en inaplicación del art. 135.1 LEC en relación con el art. 1524 CC por no haberse aplicado en su favor el conocido como «plazo de gracia» (presentación del escrito hasta las quince horas del día hábil siguiente al del vencimiento del plazo), y el Tribunal Supremo, tras aclarar que no era exigible al recurrente plantear la cuestión como infracción procesal y que la reforma de dicho art.135 por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, despejó las dudas al respecto al disponer su aplicación a los plazos tanto sustantivos como procesales, considera que antes ya de la reforma de 2023 procedía entender que la jurisprudencia citada por el recurrente no se había visto alterada por la obligación de los profesionales del empleo de los medios telemáticos o electrónicos (Ley 42/2015, de 5 de octubre). Después de citar la jurisprudencia más significativa de la Sala en el sentido de que el art.135, en su redacción anterior a la reforma de 2023, era aplicable a cualquier escrito que hubiera de presentarse ante los tribunales civiles, la Sala concluye que el recurrente tiene razón porque «si partimos de que tuvo conocimiento de la enajenación de la finca retraída con la recepción de la notificación de la venta el 11 de abril de 2019, los nueve días a que se refiere el art. 1524 CC, de acuerdo con la interpretación jurisprudencial que atribuye al criterio del conocimiento efectivo un carácter prioritario, vencían el sábado 20 de abril y la demanda se interpuso, según consta en las actuaciones, antes de las quince horas del 22 de abril de 2019, primer día hábil siguiente al del vencimiento del plazo, por lo que no se puede apreciar la caducidad».

Sin embargo, como la estimación del motivo primero no es suficiente para que prospere el retracto, dadas las razones de fondo añadidas por la sentencia recurrida, la Sala entra a resolver el motivo segundo de casación, fundado en infracción de los arts. 2.2 y 2,3 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, invocados para rebatir la exigencia de que en la finca se realizara una explotación agraria cuando bastaría con que fuese uno de los elementos de la explotación, y lo desestima por incurrir en causa de inadmisión al no combatir la argumentación de la sentencia recurrida sino a reprocharle «que no haya aplicado unos preceptos que se citan por primera vez en el procedimiento», y contenidos en una «ley que también regula un derecho de retracto, sometido a sus propios requisitos, pero que no es el ejercitado por el actor ahora recurrente, y sobre el que no se ha debatido, ni constan en las actuaciones elementos para considerar que en el caso concurren sus presupuestos».

2.- Sentencia 28/2026, de 19 de enero: plazo de caducidad de retracto arrendaticio urbano

La singularidad de este caso se encuentra en que, antes del juicio de retracto, la sociedad que compró la vivienda al banco que la había arrendado denunció al arrendatario `por usurpación e, incoado proceso penal contra él, resultó absuelto al encontrarse amparada la ocupación de la vivienda por justo título.

La venta de la vivienda no fue notificada en su momento al arrendatario, que únicamente la conoció cuando, en el procedimiento penal, la compradora exhibió su título a requerimiento del abogado de aquel, una escritura pública en la que la entidad vendedora manifestaba que la vivienda se encontraba libre de arrendamientos.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda de retracto, la de segunda instancia la confirmó y la viuda del arrendatario, que lo había sustituido tras su fallecimiento, interpuso recurso de casación cuyo dos motivos se fundaban en infracción del art. 25.3 LAU y de la jurisprudencia que lo interpreta,

El Tribunal Supremo rechaza el argumento de la sentencia recurrida de que el momento inicial del plazo de caducidad era la fecha en que la policía comunicó verbalmente al arrendatario que la vivienda había sido transmitida y pudo entonces consultar el Registro de la Propiedad, pues una manifestación verbal no puede prevalecer sobre la exhibición de la escritura pública en el proceso penal y, además, «la publicidad registral no desplaza el deber de notificación ni puede erigirse en una ficción de conocimiento sustitutiva de aquel, precisamente por ir en detrimento de la garantía legal establecida en favor del arrendatario», a lo que la Sala añade la invocación de los principios generales del derecho «conforme a los cuales nadie puede beneficiarse de su propio incumplimiento (*commodum ex iniuria sua nemo habere debet*), ni fundar una consecuencia jurídica favorable en su propia conducta omisiva (*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*)».

Estimado el recurso de casación y descartada por tanto la caducidad (juicio penal celebrado el 11 de febrero de 2019 y demanda de retracto interpuesta el 5 de marzo siguiente), la Sala de lo Civil asume la instancia, entra a conocer del fondo y estima la demanda rebatiendo los argumentos de oposición de la demandada.

Sobre la inoponibilidad a terceros del arrendamiento no inscrito (art. 7.2 LAU antes de su modificación por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, la Sala considera que ese precepto no privaba al arrendatario del derecho de retracto que la ley le reconocía por el hecho mismo de serlo en el momento de la transmisión. Su derecho nacía, pues, de un arrendamiento válido en el momento de la venta y no de su inscripción registral, a lo que aún cabría añadir, de un lado, que la sociedad demandada no era un tercero en el sentido del art.7.2 LAU, ya que conoció la existencia del arrendamiento en el proceso penal promovido por ella misma y, de otro, que «no existe contradicción en que un arrendamiento no inscrito no sea oponible para obligar al adquirente a mantenerlo, pero sí habilite al arrendatario para retraer la finca».

Por último, en cuanto a la oposición de la demandada fundada en el art. 25.7 LAU por estar comprendida la vivienda en una venta conjunta de diecinueve viviendas en total, la Sala la rechaza por resultar lo contrario de la propia escritura pública de compraventa, y la misma suerte corre la oposición fundada en el precio de venta superior al escriturado, «pues el que se hizo constar en la escritura es el precio real de la compraventa y, en consecuencia, el que debe considerarse como precio del retracto».

3.- Sentencia 1834/2025, de 12 de diciembre: retracto arrendaticio urbano; inexistencia de la consignación antes de la sentencia estimatoria; la «venta conjunta» no puede ser una simulación para eludir el derecho de retracto

Estimada la demanda de retracto en ambas instancias, el Tribunal Supremo desestima los recursos por infracción procesal y de casación interpuestos por la demandada, una sociedad limitada unipersonal.

El recurso por infracción procesal, articulado en tres motivos fundados en que la sentencia de primera instancia había considerado extinguido el arrendamiento y ninguna de las partes la recurrió en este punto, es desestimado porque ni la sentencia contenía esa declaración ni la demandante, dada la estimación de su demanda, podía apelar la sentencia por falta de gravamen.

En cuanto al recurso de casación, articulado en otros tres motivos, el primero es desestimado porque, fundado en la consignación del precio y los gastos como requisito para la admisión de la demanda, esta tesis queda desautorizada por la doctrina del Tribunal Constitucional que, salvo imposición de la ley o del contrato, configura la consignación como un requisito sustantivo que opera una vez obtenida sentencia estimatoria (SSTC 144/2004, de 13 de septiembre, 127/2008, de 27 de octubre, y 115/2015, de 8 de junio).

Por lo que se refiere al motivo segundo, fundado en infracción del art. 25.7 LAU en su redacción aplicable por razones temporales, la Sala lo desestima porque ni la norma citada ni la jurisprudencia excluyen el retracto en los supuestos de venta en globo o transmisión de carteras inmobiliarias y porque la venta conjunta «no puede operar como una simulación dirigida a eludir los derechos de adquisición preferente (por todas, sentencia 953/2025, de 17 de junio)».

Precisa a continuación la Sala, en el pasaje de mayor relevancia de la sentencia, los requisitos de la excepción de venta conjunta del citado apartado 7 del art. 25, para concluir que no concurren en el caso enjuiciado:

(i) que el objeto de la transmisión comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias del transmitente en el edificio; o (ii) que se enajenen conjuntamente todos los pisos y locales del inmueble, aunque pertenezcan a distintos propietarios. Solo en estos casos procede excluir el tanteo y el retracto (sentencia 592/2025, de 21 de abril).

Al no concurrir esta excepción, rigen los párrafos anteriores del precepto y, por tanto, son aplicables las reglas generales del retracto. En este sentido, 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).

Finalmente, el motivo tercero es desestimado al tener como premisa la estimación del recurso por infracción procesal.

4.- Sentencia 504/2026, de 7 de abril: retracto arrendaticio rústico, obligación de pagar el precio real de la transmisión, comunicación a la AEAT de la constancia en la escritura de un precio inferior al real

Estimada la demanda de retracto en primera instancia, pero acordando que el precio a

pagar por los demandantes de retracto era el fijado en la escritura pública de compraventa de la finca (60.000 euros) y no el de 160.000 euros que se había hecho constar en documento privado, y revocada en este punto por la Audiencia, en el sentido de que el precio a pagar por los demandantes era el real de 160.000 euros, la Sala, tras desestimar el recurso por infracción procesal de los demandantes, fundado en incongruencia de la sentencia recurrida y en error en la valoración de la prueba, aborda la cuestión verdaderamente controvertida en el litigio, la del precio a pagar por los demandantes, planteada por estos en los tres motivos de su recurso de casación desde diferentes perspectivas, incluida la petición, en el motivo tercero, de modificar la jurisprudencia de la Sala.

La sentencia examina la cuestión a partir de una completa exposición de su jurisprudencia que finaliza así:

La jurisprudencia de esta sala sobre la necesidad de estar al precio real abonado por la parte

retraída no se limita, como pretenden los recurrentes, a los supuestos que denominan «casos dudosos», en los que el precio que aparece en la escritura pública es irrisorio o notoriamente inferior al de mercado. Debe tenerse en cuenta, a este respecto (sentencia 453/2019, de 18 de julio, entre otras), un principio frecuentemente enunciado e inherente a la interpretación de los retractos: estamos ante una limitación a la libertad de contratación que responde a razones muy especiales decididas por el legislador, por lo que ha de ser interpretada de forma restrictiva. Por ello, si está probado que el retraído ha pagado un precio superior al escriturado y se accediera al ejercicio del retracto mediante el pago del precio inferior, se generaría una situación de enriquecimiento injusto del retrayente, con la correspondiente pérdida patrimonial del retraído.

Rechaza la Sala el argumento de los recurrentes de que la comunicación notarial de la escritura de compraventa fuese un acto propio de la compradora que la vinculase frente a ellos, pues «lo cierto es que dicha comunicación fue instada por los vendedores, contando con la información del notario de la obligatoriedad de dicha comunicación que, como antes se ha explicado, constituye además un requisito inexcusable para la inscripción de la compraventa. No es posible deducir de estas circunstancias, que competen al notario y a la parte vendedora, un acto propio de la compradora del que deducir su obligación de admitir la subrogación de los retrayentes con una pérdida patrimonial de 100.000 euros».

Después de citar la jurisprudencia sobre la doctrina de los actos propios, recalando que de la conducta de la compradora no se desprende ningún acto que crease en los demandantes la confianza legítima de que admitiría la subrogación propia del retracto por un precio inferior al pagado por ella, la Sala hace la relevante declaración de que «ello no implica que, ante la evidente concurrencia de voluntades de los vendedores y del comprador para indicar en la escritura pública un precio inferior al real para beneficiarse fiscalmente de forma ilícita, los tribunales debamos permanecer impasibles», y con base en el art. 94 de la Ley General Tributaria, acuerda remitir certificación de esta sentencia a la delegación correspondiente de la AEAT «para las actuaciones que procedan en relación con el precio ficticio consignado en la escritura pública».

5.- Sentencia 29/2026, de 19 de enero: retracto convencional, límites; derecho de adquisición preferente de un local comercial, configurado como retracto, cuyo presupuesto de ejercicio era una transmisión mortis causa

Estimada en primera instancia la demanda de retracto interpuesta por una sociedad limitada contra la herencia yacente y los llamados a heredar al arrendador, con base en una cláusula del contrato de arrendamiento que facultaba al arrendatario para el tanteo o el retracto incluso en el caso de transmisión mortis causa, y desestimada en apelación, el Tribunal Supremo desestima el motivo primero del recurso de casación de la demandante y, como consecuencia, considera innecesario examinar los otros dos motivos de casación y el recurso extraordinario por infracción procesal.

Centrada la cuestión por la Sala no en la normativa arrendaticia ni en la libertad de pactos en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, sino en la configuración de un derecho de adquisición preferente cuyo presupuesto sea una transmisión mortis causa, la sentencia afirma, como punto de partida, que las instituciones jurídicas tienen unos presupuestos estructurales de los que no se puede prescindir invocando el principio de autonomía de la voluntad. Así, «el retracto, tanto legal como convencional, no constituye una mera etiqueta disponible para las partes, sino una figura dotada de sustantividad jurídica propia, cuya configuración exige el respeto de sus presupuestos esenciales. Como recuerda la sentencia 1178/2004, de 16 de diciembre, aunque tanteo y retracto pertenezcan al mismo género de los derechos de adquisición preferente, su distinta operatividad -antes o después de la transmisión- y la necesaria afectación de terceros en el retracto explican su autonomía conceptual y la exigencia de requisitos específicos para su válida configuración».

A partir de lo anterior, la Sala recuerda que para los retractos legales el negocio que los permite debe ser alguno de los señalados por el legislador o, al menos, alguno en el que no se altere la contraprestación pactada en el negocio original, y recuerda asimismo que para los arrendamientos urbanos la jurisprudencia ha excluido el retracto en los casos de donación, cuando no hubiera existido una transmisión onerosa o cuando la transmisión fuese a título hereditario.

Pasando ya a pronunciarse sobre si era o no posible el retracto pretendido por la demandante recurrente, la Sala da una respuesta negativa mediante los siguientes razonamientos:

Ciertamente, la autonomía de la voluntad permite a las partes crear derechos de adquisición preferente de origen convencional, incluso atípicos.

Sin embargo, en el supuesto examinado, la cláusula contractual invocada por el recurrente se limita a mencionar genéricamente el tanteo o retracto, se remite al art. 31 LAU y, por ende, al art. 25 del mismo texto legal, extiende de forma meramente enunciativa su aplicación a transmisiones mortis causa y no configura un régimen autónomo del derecho, pues no fija precio ni criterios de determinación, no establece reglas claras de ejercicio ni incorpora previsión alguna sobre su formalización. En tales condiciones, no puede entenderse válidamente constituido un derecho de adquisición preferente atípico, ni puede imponerse a la legataria una obligación de enajenar el bien que derive directamente del fallecimiento de la arrendadora.

El rechazo del pretendido retracto mortis causa no solo obedece, pues, a su falta de encaje en el retracto legal regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino a la imposibilidad de reconducir la cláusula a un derecho válidamente configurado, ni siquiera

de carácter atípico, sobre la base del principio de libertad de pactos y bajo la cobertura de los arts. 1255 CC y 4.3 LAU, dada la ausencia de determinación suficiente (y que, en caso de existir, no dejaría de suscitar problemas de ámbito sucesorio, que aquí no han sido planteados).

XIV. APROVECHAMIENTOS DE AGUAS PRIVADAS PREEXISTENTES A LA LEY DE AGUAS DE 1985: SENTENCIAS 1544/2025, DE 3 DE NOVIEMBRE; 134/2026, DE 3 DE FEBRERO; 135/2026, DE 3 DE FEBRERO; 179/2026, DE 10 DE FEBRERO; Y 199/2026, DE 11 DE FEBRERO

Aunque estas sentencias no aportan novedades significativas en la materia, tienen interés por reiterar la doctrina de la Sala que especialmente se definió a partir de la sentencia 906/2023, de 7 de junio, mediante el estudio combinado de la doctrina del Tribunal Constitucional y de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo sobre el régimen transitorio de la Ley de Aguas de 1985 y el análisis de la disposición transitoria segunda de la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

Debido a la exigencia, en esta última norma, de una resolución judicial firme para obtener el reconocimiento del aprovechamiento después de vencido el plazo de tres meses para solicitar su inclusión en el catálogo de aguas de la cuenca, han sido varios los asuntos que han accedido a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, normalmente mediante recursos de casación de los titulares del aprovechamiento antes de la entrada en vigor de la Ley de Aguas de 1985 que han sido estimados en todas las sentencias reseñadas en el título de este apartado, coincidentes con la citada sentencia de 2023 porque esta, a su vez, desestimó el recurso de la Confederación Hidrográfica correspondiente.

Siendo lo esencial para reconocer el aprovechamiento y su inclusión en el Catálogo de cuenca de aguas privadas su preexistencia a la Ley de 1985 sin alteración posterior de sus condiciones, es lógico que las sentencias reseñadas se centren en este punto. Así la sentencia 1544/2025 considera que lo relevante es que no se incremente el caudal, aunque varíe la superficie regable a causa de un proceso de concentración parcelaria; la sentencia 134/2026, que la instalación de un mecanismo de elevación de las aguas alumbradas antes de la entrada en vigor de la Ley de Aguas de 1985 no impide el reconocimiento del derecho únicamente por faltar la constancia de autorización administrativa para dicho mecanismo, y en sentido similar se pronuncia la sentencia 135/2026; la sentencia 179/2026 aclara que el derecho se reconoce en los términos adquiridos, no para regar más superficie ni utilizar más caudal; y la sentencia 199/2026, en fin, considera que el hecho de regar otra parcela próxima, propiedad también del demandante, no puede privar a este de sus derechos adquiridos.

XV. RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO, EFECTOS EX TUNC, CONTRATO PRIVADO DE PERMUTA MIXTA Y ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE LA MISMA FECHA, ANOTACIONES DE EMBARGO A FAVOR DE UN AYUNTAMIENTO Y DE LA AEAT, SUBSISTENCIA ÚNICAMENTE DE LOS EMBARGOS POR DEUDAS RESPECTO DE LAS LA QUE LA LEY ESTABLEZCA UNA AFECCIÓN REAL DE LA FINCA: SENTENCIA DE PLENO 47/2026, DE 21 DE ENERO

Desde el punto de vista registral, lo más relevante de esta sentencia de Pleno, que contiene una completa exposición de la jurisprudencia sobre la resolución de los contratos fundada en el art. 1124 CC, son sus consideraciones y su decisión sobre las anotaciones de embargo practicadas a favor de un Ayuntamiento y de la AEAT una vez que la finca se inscribió en el Registro de la Propiedad a nombre de la compradora incumplidora.

La particularidad del caso deriva de que la operación, algo más compleja que una compraventa de finca por precio, se articuló en dos documentos: una escritura pública de compraventa muy simple, con indicación de la finca objeto del contrato, el precio y la forma de pago, y un contrato privado en el que la parte compradora asumía una serie de obligaciones que no cumplió, por lo que fue demandada por la vendedora para que devolviera la finca sin cargas y la indemnizara por daños y perjuicios.

La demanda se amplió posteriormente contra la AEAT y un Ayuntamiento para que se cancelaran las anotaciones de embargo practicadas a su favor sobre la finca vendida.

La Audiencia denegó la cancelación por falta de constancia registral de las obligaciones de la parte incumplidora, acordadas «a escondidas» en el documento privado, pero el Tribunal Supremo estima el motivo segundo del recurso de casación interpuesto por la vendedora demandante sobre la base de distinguir entre las inscripciones de derechos reales posteriores a la transmisión de la finca y las anotaciones de embargo asimismo posteriores.

Fundamento de especial importancia de la sentencia es que los efectos de la resolución por incumplimiento fundada en el art. 1124 CC se producen ex tunc, con carácter retroactivo al momento de la celebración del contrato, aunque con límites como los debidos a «la protección del tercero de buena fe en los supuestos legalmente cubiertos, aunque no sean terceros hipotecarios propiamente dichos».

Para ilustrar esta puntualización, la Sala analiza las diferencias entre la resolución contractual fundada en el art. 1124 CC y la fundada en una condición resolutoria explícita, que define el derecho no solo inter partes sino también respecto de cualquier interesado, de modo que mientras la condición resolutoria expresa inscrita es oponible en todo caso a tercero, la resolución por incumplimiento debe respetar los derechos adquiridos por terceros.

También puntualiza la Sala que quedan al margen de la retroactividad los derechos con trascendencia real sobre el bien de que se trate, como las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios o las cuotas del Impuesto de Bienes Inmuebles.

A continuación la sentencia acomete un exhaustivo recorrido de la doctrina jurisprudencial sobre la naturaleza y alcance de la anotación preventiva de embargo, con base en la cual el Pleno de la Sala estima el recurso de la vendedora considerando, como regla, que el embargo otorga un privilegio, no un derecho real, y que por tanto la resolución del contrato determina, «en principio y como efecto directo, la cancelación de las anotaciones de embargo practicadas a favor de la AEAT y del Ayuntamiento». Pero como previamente la Sala se ha cuidado de puntualizar que esta solución no es aplicable a los embargos por deudas respecto de las cuales la ley establezca una afección real de la finca en caso de transmisión o cambio de titularidad, en el fallo de su sentencia precisa que «de la cancelación de las anotaciones de embargo que acuerda se exceptuarán «las que

obedezcan a supuestos en que la ley establece una afección real de la finca en caso de transmisión o cambio de titularidad de derechos sobre la misma».

No está de más reseñar, por último, que la sentencia 439/2026, de 19 de marzo, posterior a la sentencia comentada, la invoca en relación con los efectos ex tunc para acordar que la devolución del precio por el incumplidor comporte también los intereses desde que lo recibió y no, como había acordado la sentencia recurrida, desde que fue requerido para su devolución.

XVI. CESIÓN GRATUITA DE LOCAL EN DOCUMENTO PRIVADO; PRECARIO Y NO USUFRUCTO POR REQUERIR ESTE ESCRITURA PÚBLICA: SENTENCIAS 7/2026, DE 13 DE ENERO, Y 1860/2025, DE 16 DE DICIEMBRE

1.- Sentencia 7/2026, de 13 de enero: cesión gratuita de local comercial por los padres a un hijo durante treinta y cinco años, desnaturalización del contrato porque, dada la edad de los contratantes, lo convierte en vitalicio; inexistencia de usufructo por exigir escritura pública

El documento privado de cesión se firmó el 18 de mayo de 2010, cuando el padre tenía 72 años y la madre 69, por un periodo de treinta y cinco años.

Fallecida la madre en 2014 y declarados herederos universales abintestato sus tres hijos, también por tanto el cesionario del local, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de su viudo, este requirió a su hijo en 2026 para que desalojase el local, y como el hijo respondió que el plazo de treinta y cinco años no había transcurrido, el padre interpuso la demanda contra él para que se declarase extinguido el contrato de cesión de uso gratuito o comodato, con reintegro de la posesión del local al demandante y, subsidiariamente, para el caso de considerarse un precario, se le condenara igualmente al desalojo del local, dejándolo libre y expedito a favor del demandante y de la comunidad hereditaria de la madre.

La sentencia de primera instancia estimó la acción subsidiaria `por precario pero la de segunda instancia, estimando el recurso de apelación del demandado, desestimó la demanda al considerar que existía un comodato del art. 1740 CC para el que ni la ley ni la jurisprudencia establecían un plazo máximo.

Interpuesto recurso de casación por el demandante, fundado en infracción del art. 1740 CC y de la jurisprudencia, el Tribunal Supremo lo estima atendiendo, esencialmente, al plazo de treinta y cinco años previsto en el contrato, pues al finalizar dicho plazo el padre tendría 107 años, la madre 104, si no hubiera fallecido, y el hijo 84. En consecuencia, considera desnaturalizada la esencia del comodato, que implica una cesión temporal con facultad de recuperación de la cosa cedida.

Por otra parte, como el contrato permitía al hijo cesionario aprovecharse de los frutos del local, con facultades para arrendarlo y cederlo a un tercero entre otras, la Sala se plantea la posibilidad de calificarlo como usufructo, pero recordando la jurisprudencia que equipara la cesión gratuita del usufructo a una donación, sometida a la exigencia formal de escritura pública como requisito esencial para su validez, descarta esa posibilidad y,

considerando al demandado en situación de precario por carecer de título que justifique la posesión de la cosa, confirma la sentencia de primera instancia.

2.- Sentencia 1860/2025, de 16 de diciembre: cesión gratuita por una madre a su hijo del uso de la planta baja de su vivienda, dedicada a un negocio de bar desde varios años antes: inexistencia de comodato, por falta de fijación de plazo, y de usufructo por falta de escritura pública

En este caso, en el documento privado entre madre e hijo (20 de octubre de 2016), se pactó que la cesión tendría una duración indefinida hasta que durase el ejercicio de la actividad, y a los pocos días (1 de noviembre de 2016) el hijo arrendó el local a otra persona por un plazo de cinco años.

En virtud de escritura de pacto de mejora otorgada al amparo de la Ley de Derecho Civil de Galicia, la madre entregó a otro hijo la propiedad de la vivienda en cuya planta baja se explotaba el bar y en cuya planta alta residía este hijo con su familia.

Fue este hijo el que demandó a su hermano y al arrendatario pidiendo que se declarase al demandante legítimo propietario de la vivienda, se acordase la ineficacia del contrato de arrendamiento y se condenara a los demandados a dejar libre y a disposición del demandante la planta baja del inmueble.

La sentencia de primera instancia estimó la demanda, la de segunda instancia, estimando el recurso de apelación de ambos demandados, la desestimó, el demandante interpuso recurso por infracción procesal y recurso de casación y el Tribunal Supremo, invirtiendo el orden normal de examen de los recursos, entra a conocer del recurso de casación, fundado en un motivo único por infracción de los arts. 1740 y 1750 CC y de la jurisprudencia.

Tras un estudio muy pormenorizado de la jurisprudencia sobre el comodato y el precario, la Sala estima el motivo: en primer lugar, descartando la posibilidad de un usufructo fundado en la explotación del negocio por el hijo cesionario, ya que faltaría la exigencia formal de escritura pública; en segundo lugar, calificando la situación como precario, en la que el comodante puede reclamar la devolución de la cosa «a voluntad» (art.1750 CC), porque la actividad de bar podía desenvolverse sin límite temporal al libre albedrío del cesionario, esto es, por tiempo indefinido; y en tercer lugar, declarando que si el comodatario no podía percibir los frutos de la cosa tampoco podía arrendarla, salvo autorización expresa del comodante, por lo que el arrendamiento no sería oponible a este, así como que, aun admitiendo a efectos dialécticos la posibilidad de arrendar, «la ausencia de plazo y el carácter indefinido del uso concedido determinarían la extinción de la relación locataria tan pronto se materialice la voluntad del comodante de recuperar el local».

No obstante, la Sala no tiene reparos en manifestar lo dudoso del caso al pronunciarse sobre las costas:

En cuanto a las costas de primera y segunda instancia, las particulares circunstancias que se dan en el supuesto enjuiciado, y, en concreto, las dudas sobre la verdadera voluntad de las partes en el contrato de cesión -sobre todo de la cedente y a la sazón propietaria- sobre el contenido y alcance del pacto, la circunstancia de que el demandante residiera con su

familia en la planta alta -lo que impide hablar de desconocimiento- y la inexistencia de jurisprudencia sobre la legitimación del comodatario para arrendar la cosa cedida, justifican excepcionar el principio objetivo del vencimiento (art. 394.1 y 398.1 LEC).

XVII. MANDATO Y APODERAMIENTO: SENTENCIAS 175/2026, DE 9 DE FEBRERO; 244/2026, DE 17 DE FEBRERO; Y 245/2026, DE 17 DE FEBRERO

1.- Sentencia 175/2026, de 9 de febrero: autocontratación, pérdida de capacidad del poderdante, ineficacia de la compraventa de la acción de una sociedad anónima que atribuía el control de la sociedad

Muy en síntesis, los hechos son:

En 2006, Samuel otorga testamento legando a sus cuatro hijos la legítima foral navarra e instituyendo herederos universales, en sextas partes iguales, a dos de sus hijos (Clemencia y Máximo) y a sus cuatro nietos, Alejandro y Luis Miguel, hijos de Clemencia, y Carolina y Marisa (las futuras demandantes), hijas de Flora. Además, Samuel legó la nuda propiedad de las acciones de Agroeléctrica S.A. a sus cuatro nietos por partes iguales y el usufructo sobre los derechos económicos de tales acciones a los seis herederos universales, imponiendo limitaciones a la disposición de las mismas para evitar que la empresa saliera de la familia y declarando su voluntad de mantener la paridad entre sus descendientes directos sucesores.

En 2008, se le diagnostica a Samuel la enfermedad de Alzheimer.

El 20 de abril de 2010, Samuel otorga un poder a favor de su hija Clemencia.

El 16 de diciembre de 2011, Clemencia, mediante el referido poder, adquiere, para la sociedad de conquistas con su marido, una de las 65.000 acciones de Agroeléctrica, concretamente la número 65.000, por un precio de 212,70 euros aplazado por veinte años o hasta el momento del fallecimiento del vendedor y sin interés.

El 9 de marzo de 2012, Clemencia interpone demanda para incapacitar a su padre Samuel, y el 30 de mayo de 2012 se dicta sentencia de incapacidad nombrando tutora a Clemencia, si bien en apelación se nombró tutora a la Fundación Navarra para la Tutela.

El 17 de enero de 2017, fallece Samuel.

El precio de la acción adquirida en 2011 por Clemencia se corresponde con el valor neto contable de una entre las 65.000 acciones de la compañía, pero si se tiene en cuenta el fallecimiento del titular de las otras 64.999 acciones, y la herencia manifestada y aceptada según el testamento, de manera que dicha acción concedía el control de la sociedad por mayoría absoluta, su valor ascendería a 1.511.891,53 euros.

En 2018, Carolina y Marisa, hijas de Flora, demandaron a Clemencia y a su marido pidiendo la ineficacia de la transmisión de la acción 65.000 mediante la referida escritura pública de autocontratación.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda, la de segunda instancia,

estimando el recurso de apelación de las demandantes, estimó la demanda y los demandados la recurrieron por infracción procesal y en casación.

El Tribunal Supremo desestima el único motivo por infracción procesal admitido a trámite, fundado en la falta de litisconsorcio pasivo necesario, porque entre los demandados y los restantes coherederos no existía la «comunidad de riesgo procesal» a que se refiere la jurisprudencia.

En cuanto al recurso de casación, articulado en cinco motivos respectivamente fundados en infracción de los arts. 1732, 1713, 1714 y 1719, 1259 y 1727, y 304 CC, la Sala lo desestima motivo por motivo examinando las sucesivas redacciones del art. 1732 en los años 1996, 2003 y 2021 para concluir que de la sentencia recurrida no se desprende que el poder se otorgara por Samuel en previsión de una futura pérdida de capacidad, por lo que al considerar extinguido el poder la sentencia recurrida por falta de capacidad natural del poderdante cuando la demandada recurrente celebró el contrato de compraventa, dicha sentencia no infringió el art. 1732 CC, lo que determina que tampoco pudiera infringir sus arts. 1713, 1714 y 1719.

Por lo que se refiere al motivo cuarto, el fundado en infracción de los arts. 1259 y 1727 CC, citados en el recurso por primera vez, la Sala admite que tiene razón la recurrente cuando alega que la extinción del poder no comporta necesariamente la ineficacia absoluta de lo actuado por el apoderado, pero puntualiza que en este caso la discapacidad sobrevenida del poderdante, seguida de la sentencia de incapacitación, con arreglo a la regulación entonces vigente, comportaban que el poderdante no pudiera por sí ratificar personalmente la compraventa. A esto se une, de un lado, que la falta de impugnación de la compraventa por la propia demandada, en cuanto tutora, no puede tener el valor de una ratificación, como tampoco el que no la impugnara la Fundación, que desconocía la compraventa; y de otro, que por el conjunto de circunstancias concurrentes la operación no se podía justificar por una ventaja fiscal para el poderdante que la Audiencia no consideró probada.

Finalmente el motivo quinto y último, fundado en infracción del art. 304 CC, en su redacción aplicable al caso, por el beneficio económico de carácter tributario obtenido durante años por el poderdante, se desestima no solo por plantearse por primera vez en casación, sino también por la inexistencia de beneficio fiscal ya indicada al desestimar el motivo cuarto y porque la compraventa benefició única y exclusivamente a la demandada, en contra del diseño testamentario del poderdante, dirigido a establecer la paridad entre los cuatro nietos, y obteniendo a cambio un precio vil.

2.- Sentencia 244/2026, de 17 de febrero: abuso del mandato, donación de diecinueve inmuebles a sí mismo y a sus hermanos mediante un poder otorgado por el padre dieciséis años antes; ineficacia

El factor desencadenante de la donación fue el anuncio por el padre viudo a sus seis hijos, en mayo de 2014, de su próximo matrimonio con su empleada de hogar, a la que en testamento de 21 de marzo de 2013 había legado su vivienda con cargo al tercio de libre disposición.

La donación se instrumentó en escritura pública de 25 de junio de 2014 en la que el hijo, apoderado por sus padres con las más amplias facultades el 7 de enero de 1998, haciendo

uso del poder, otorgó donación pura y simple, por sextas e iguales partes, de diecinueve inmuebles propiedad de su padre y valorados en 1.837.965,07 euros, a favor de él mismo y de sus cinco hermanos, con dispensa de colación.

En la escritura los comparecientes manifestaban que su padre tenía capacidad civil y que no existía ningún expediente de declaración de incapacidad, no se exhibieron los títulos, se prescindió de la información registral y se incorporó una condición suspensiva de la eficacia de la donación hasta la acreditación del fallecimiento del donante, a partir de cuyo momento la escritura adquiriría eficacia obligatoria entre los otorgantes.

El 16 de enero de 2015, inscrito ya en el Registro de la Propiedad el dominio de los donatarios sobre las fincas donadas, el padre y la que había sido su empleada de hogar, D^a L, se inscribieron en el Registro de Uniones de Hecho de la comunidad autónoma.

Durante el verano de 2016, con ocasión de unas vacaciones del padre y D^a L en compañía de uno de sus hijos (que no era el apoderado), el padre otorgó testamento legando a este hijo un local no incluido en la escritura de donación y otorgó otra escritura nombrando tutores a ese mismo hijo y a D^a L para el caso de que fuera preciso tal nombramiento.

En enero de 2017 el abogado del padre se enteró, mediante notas simples del Registro de la Propiedad, de que las fincas donadas se encontraban inscritas a nombre de los hijos.

El 29 de septiembre de 2017, el padre contrajo matrimonio con D^a L en régimen de gananciales, y el 4 de octubre siguiente revocó los poderes conferidos a sus hijos.

En ese mismo año, cinco de los hijos interpusieron querrela contra D^a L, admitida primero por delito contra la integridad moral y después, tras ser reformado el auto inicial, por los delitos de coacciones y contra el patrimonio. Durante el curso de las actuaciones penales la Guardia Civil visitó el domicilio del padre y D^a L y él manifestó que se encontraba muy bien atendido y muy contento, y que bastante le habían quitado ya sus hijos para que encima hubieran promovido el procedimiento penal, que fue sobreseído en mayo de 2018.

El 1 de marzo de 2018, el padre otorgó un acta notarial de manifestaciones en la que, a grandes rasgos, mostraba su disconformidad con la actuación de sus hijos, que tachaba de «atrocidad», y su deseo de otorgar nuevo testamento, «como hace hoy».

Tras un requerimiento del abogado del padre a sus hijos para que restauraran las propiedades de aquel a su estado anterior y una escritura de revocación total de cuantos poderes, mandatos y autorizaciones hubiera concedido el padre a sus hijos y a una nieta, el padre demandó a sus hijos y a los de una hija fallecida después de la donación, pidiendo la nulidad de la donación de 25 de junio de 2014 por extralimitación del mandato; subsidiariamente, de forma escalonada, su anulación por dolo o mala fe en su otorgamiento o por haber obrado el mandatario con vulneración de las normas, derechos y garantías personalísimas del demandante para testar y disponer de sus últimas voluntades; y subsidiariamente, la eliminación de la dispensa de colación.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda salvo en la eliminación de la dispensa de colación. Interpuesto recurso de apelación por el demandante, este falleció durante su tramitación y como sucesora procesal se personó D^a L en calidad de viuda y heredera en virtud de testamento otorgado el 1 de marzo de 2018.

La sentencia de segunda instancia, revocando la apelada, estimó la demanda en su petición principal y declaró la nulidad de la donación por extralimitación no consentida del mandato, acordando en consecuencia la cancelación de las inscripciones registrales practicadas y el reintegro a D^a L de los frutos que los demandados hubieran percibido de los bienes donados.

Interpuestos por los demandados recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación, durante su tramitación D^a L aportó las sentencias de primera instancia y apelación dictadas en un litigio de impugnación por los hijos del testamento de 1 de marzo de 2018 en las que se declaraba no apreciar en el testador deterioro cognitivo relevante para conocer y decidir sobre el destino mortis causa de su patrimonio ni que fuera manipulado insidiosamente para otorgarlo.

El Tribunal Supremo desestima ambos recursos, y en cuanto al de infracción procesal, articulado en cinco motivos, resultan de especial interés los razonamientos de la Sala conducentes a desestimar el motivo tercero, fundado en error patente en la valoración de la prueba porque un determinado informe médico de 26 de febrero de 2019 desvirtuaba la apreciación de la sentencia recurrida de no existir prueba de que la voluntad del demandante hubiera sido manipulada hasta el extremo de demandar a sus hijos. Responde la Sala a los argumentos del motivo que la prueba médica no fue la única valorada por la Audiencia, que del informe invocado en el motivo no se desprende que el demandante hubiera expresado su voluntad de donar, que había otras periciales médicas, tanto en este litigio como en el de impugnación del testamento de 2018, que ofrecían conclusiones diferentes de las del informe invocado en el motivo y, en fin, en el razonamiento tal vez más relevante de la Sala, que:

Independientemente de que el actor presentase un déficit de memoria propio de su edad, a la fecha de la donación contaba con 90 años, y al demandar con 94 años, lo cierto es que la entrevista médica se lleva a efecto el 15 de febrero de 2019, y no, por lo tanto, a la fecha de revocación del poder a sus hijos el 4 de octubre de 2017, ni a la fecha de otorgar nuevo testamento el 1 de marzo de 2018, ni a la data del acta notarial de manifestaciones de 22 de marzo de 2018, ni de la nueva revocación de poderes de 27 de abril de 2018, y es obvio que, en escasos periodos de tiempo, las personas mayores como el demandante involucionan de forma notoria. Es más, falleció D. Vicente pocos meses después.

Por lo que se refiere al recurso de casación, compuesto de un solo motivo fundado en infracción del art. 1713 párrafo segundo CC y de la jurisprudencia de la sentencia de Pleno 642/2019, de 27 de noviembre, la Sala comienza por precisar que:

El caso que se suscita, en este recurso, no es el de la suficiencia del poder conferido, sino otro distinto, cual es si el apoderado obró, como entiende la audiencia, con abuso o desviación del poder de representación, situación que se puede producir cuando el representante, actuando formalmente dentro de sus límites, usa el poder conferido para realizar un acto jurídico que margina la voluntad del poderdante, para la satisfacción de intereses propios o de terceros connivientes, que entran en colisión con los propios del representado, que no autorizó ni consintió el acto otorgado, y que se vio, de esta forma, privado de la posibilidad de disponer de sus propios bienes, lo que conforma un evidente perjuicio.

No nos hallamos, por lo tanto, ante el caso previsto en el art. 1715 del CC, cuando señala que «no se considerarán traspasados los límites del mandato si fuese cumplido de una manera más ventajosa para el mandante que la señalada por éste», sino en el del art. 1718 CC, que impone una obligación positiva de fidelidad y diligencia del mandatario, que le obliga a cumplir el mandato, y el art. 1719 CC, en cuanto norma que «en la ejecución del mandato ha de arreglarse el mandatario a las instrucciones del mandante»

A continuación subraya la Sala que los beneficiarios de la donación no son terceros de buena fe, sino los hermanos del apoderado que actuaron en connivencia con este preocupados por la influencia que D^a L pudiera ejercer sobre su padre, y precisamente para evitarla se otorgó la donación bajo condición suspensiva.

Por último, la Sala ratifica la decisión de la Audiencia en cuanto fundada en un sólido conjunto argumental cuyos elementos de juicio vendrían constituidos, entre otros, por los siguientes:

(i) por la relación de proximidad temporal existente entre la manifestación de la voluntad de casarse del poderdante (mayo de 2014), en contra del parecer de sus hijos, y la fecha de la donación (junio de 2014); (ii) el carácter urgente que, para el otorgamiento de la donación, se reconoce, de forma expresa, en la escritura pública de junio de 2014; (iii) la pluralidad de los bienes donados (19 inmuebles) a favor de todos los hijos del demandante, en régimen de cotitularidad y a partes iguales, con afectación de la mayor parte de los bienes del demandante; (iv) el hecho de prescindir de la intervención personal de D. Vicente en tan trascendental acto patrimonial de disposición gratuita, rescatando un poder de hace 16 años, y sin dar una explicación satisfactoria al respecto; (v) la actuación del demandante mediante la revocación de los poderes conferidos, acta notarial de manifestaciones, y demanda presentada, así como por ausencia de actos concluyentes e inequívocos de ratificación del negocio jurídico impugnado; (vi) la capacidad de decisión que ostentaba y conservaba D. Vicente -en momento alguno sus hijos plantearon la necesidad de medidas judiciales de apoyo- que fue reconocida pericialmente; (vii) la pluralidad de instrumentos públicos autorizados por el demandante con juicio notarial de capacidad para otorgarlos; (viii) que se descartara la influencia indebida de D.^a Leonor como hecho probado, rechazada en las sentencias de impugnación del último testamento de D. Vicente de 1 de marzo de 2018; (ix) las prevenciones y celos de los hijos con respecto al comportamiento de D.^a Leonor que motivaron incluso una querrela criminal que fue sobreseída, y (x) la coherencia de las disposiciones que contenía dicho testamento.

3.- Sentencia 245/2026, de 17 de febrero: poder de un matrimonio a un tercero, nulidad de los actos del apoderado

El caso consiste, en esencia, en la venta de dos fincas, primero por escritura pública de 2003 y luego mediante sendos documentos privados de 11 de noviembre de 2003, por quien el 13 de abril de 1981 había sido apoderado por unos cónyuges para segregar y vender parcelas o porciones de una finca rústica de la que eran propietarios en pleno dominio con carácter ganancial, agregaciones y segregaciones que dieron lugar a varias parcelas o fincas.

Fallecido el marido en 1997 y siendo la viuda (D^a Teresa) su heredera única por renuncia de los hijos del matrimonio, ella y dos de sus hijos obtuvieron el 11 de noviembre de 2003 un préstamo de 100.000 euros para cancelar deudas judiciales y cargas urbanísticas de las

fincas, en garantía de cuya devolución constituyeron hipoteca sobre las dos fincas referidas al principio, y mediante escritura pública de 18 de marzo de 2004 D^a Teresa donó las fincas a esos dos mismos hijos..

La venta por el apoderado en escritura pública de 2003 se hizo a una sociedad limitada por precio de 82.161,84 euros, afirmando aquel la vigencia de sus facultades representativas y que las fincas estaban libres de cargas y gravámenes, y las ventas en sendos documentos privados del mismo año se hicieron a una persona natural por precio de 90.152 euros cada una.

Advertida la operación concertada por el apoderado, D^a Teresa denunció y demandó al apoderado y a los administradores de la sociedad compradora, pero retiró la denuncia y desistió de la demanda cuando los administradores retiraron la escritura de compraventa del Registro de la Propiedad.

En mayo de 2004, el comprador de las fincas en documento privado demandó a D^a Teresa y a sus dos hijos donatarios de las mismas fincas ejercitando una acción por incumplimiento contractual y una acción de nulidad de la donación.

Los demandados formularon reconvención contra el demandante y contra el apoderado alegando la nulidad de pleno derecho de los contratos privados y pidiendo indemnización de daños y perjuicios.

La sentencia de primera instancia estimó en parte la demanda y la reconvención, y recurrida en apelación por el demandante y por los demandados-reconvinientes, la Audiencia desestimó el recurso del demandante y, estimando en parte el de los demandados-reconvinientes, desestimó íntegramente la demanda y, acogiendo en parte la reconvención, declaró la nulidad de pleno derecho de los contratos privados de 11 de noviembre de 2003 y confirmó la condena del apoderado a entregar el poder.

Interpuestos por el demandado-reconvenido recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación, la Sala desestima el motivo único de infracción procesal por no ser cierto que la Audiencia no hubiera valorado la escritura en la que D^a Teresa se adjudicó las fincas por herencia y disolución de gananciales.

En cuanto al recurso de casación, articulado en tres motivos, fundados respectivamente en infracción de los arts. 1738, 1732-3º y 1738 CC, la Sala lo desestima agrupando los motivos primero y tercero para, tras exponer la jurisprudencia sobre la extinción del mandato por fallecimiento del mandante y puntualizar que la más reciente, en la controversia sobre si el art. 1738 condiciona la validez del negocio a la buena fe del tercero o también a la del tercero, se ha inclinado por esta última interpretación (sentencias 984/2008, de 24 de octubre, y 200/2014, de 13 de febrero), entrar a examinar el problema desde la perspectiva de la pluralidad de poderdantes y la sociedad de gananciales, en el sentido de si el fallecimiento de uno de los poderdantes extingue o no el poder en su conjunto.

La Sala considera que la respuesta no puede ser unívoca, sino que «dependerá de las concretas circunstancias concurrentes en cada caso y, en particular, de la naturaleza, contenido y objeto del mandato y de la voluntad manifestada expresa o tácitamente por las partes». Y tras explicar que en el caso el mandato fue de carácter mancomunado,

porque cualquier acto de disposición de la finca, dado su carácter ganancial, exigía la voluntad concorde de ambos cónyuges, rechaza la tesis del recurrente de que el poder seguía vigente por ser D^a Teresa dueña en pleno dominio de las fincas vendidas en el momento de su venta mediante el siguiente razonamiento:

El argumento no se comparte porque el fallecimiento de D. Damaso determinó la disolución de la sociedad de gananciales titular de la finca objeto del mandato, la cual, a partir de ese instante, pasó a formar parte de la comunidad postganancial formada por D.^a Teresa y los herederos de D. Damaso, a saber, según el testamento otorgado por el finado el 21 de octubre de 1977, sus cuatro hijos por iguales partes. Quiere esto decir que, con motivo del fallecimiento de D. Damaso, ocurrido el 26 de octubre de 1997, el poder otorgado el 13 de abril de 1981, quedó extinguido íntegramente por aplicación del art.1732.3.º CC, dado que, al modificarse la naturaleza y composición de la comunidad titular del bien (comunidad ganancial, integrada por los cónyuges, a comunidad postganancial formada por el cónyuge supérstite y los herederos del esposo fallecido), el poder de representación resultó forzosamente afectado, al carecer D.^a Teresa de legitimación para decidir por sí el destino de la finca, en cuanto que no era titular como tal del bien sino de una cuota parte de la comunidad postganancial (de hecho, en la liquidación podía no habersele adjudicado).

Cuestión distinta es que, con posterioridad, los herederos renunciasen a la herencia y, habiendo quedado ineficaz el testamento en cuanto a la institución de herederos, D.^a Teresa instase la declaración de herederos ab intestato, siendo designada única heredera de su esposo por acta de notoriedad de 27 de agosto de 1998, y, cuatro años después, en virtud de la repetida escritura de aceptación y adjudicación de herencia, previa liquidación de la sociedad de gananciales, adquiriese la plena propiedad de la finca. Pero ello no hace revivir un poder que, otorgado en 1981, quedó extinguido al fallecimiento de D. Damaso en 1997.

La extinción del mandato no se limita al conferido por el fallecido, sino que, teniendo en cuenta que se trataba de un mandato conjunto otorgado por los dos cónyuges en cuanto cotitulares de la sociedad de gananciales y que tenía por objeto un acto de disposición sobre una finca ganancial, debía entenderse estrictamente sujeto a las disposiciones contenidas en el art. 1732 CC, que determinaban su extinción al fallecimiento de cualquiera de los mandantes.

Por lo que se refiere al motivo segundo, fundado en haber existido ratificación del poder, la Sala expone su propia jurisprudencia sobre la ratificación del mandato; puntualiza, primero, que no se está en el caso de una extralimitación del mandatario, sino ante una actuación de este cuando ya se había extinguido el poder, y, segundo, que no cabe hablar de ratificación tácita puesto que no hubo ningún acto que implicara de un modo evidente y palmario la intención de obligarse, cual sería aceptar en provecho propio lo ejecutado sin su autorización, y finaliza así sus razonamientos conducentes a la desestimación del motivo:

Ni el que el poder no hubiese sido formalmente revocado al tiempo de suscribirse los contratos ni el que se otorgase la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, previa liquidación de la sociedad ganancial, permiten afirmar que D.^a Teresa daba por vigente y válido el poder concedido en 1981 y las facultades que en el mismo habían conferido ella y su esposo a D. Alex, como por otra parte se infiere del hecho de que, tan

pronto como tuvo conocimiento de que este último había seguido haciendo uso del poder, procedió a revocarlo expresamente. Y en cuanto a la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, lejos de suponer ratificación de ninguna clase, constituía el presupuesto para resolver la problemática situación de las fincas, gravadas con cargas urbanísticas y deudas judiciales ya reclamadas en un procedimiento de ejecución en el que se iba a proceder a su subasta, presupuesto que posibilitó la solicitud y concesión de un préstamo garantizado con hipoteca sobre dichas fincas y que se destinó al pago de las referidas cargas y deudas, todo ello antes de que se celebraran aquellos contratos de venta.

Obsérvese que, como razona la Audiencia, en ningún momento se ha acreditado, ni intentado acreditar, que D.^a Teresa recibiera siquiera parte del precio que se dice abonado por el comprador. Más allá de la declaración de D. Alex, no se ha aportado recibo o factura del pago, ni tampoco justificante bancario alguno del que se infiera una disposición de dinero por parte del comprador o un ingreso en el caso de la supuesta vendedora, ni, en general, el más mínimo elemento del que pudiera desprenderse, siquiera indiciariamente, que D.^a Teresa se aprovechó de las operaciones, y que, en consecuencia, las aceptó, lo que excusa mayor comentario.

XVIII. VENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA POR PRECIO SUPERIOR AL LEGALMENTE PERMITIDO, VALIDEZ PERO CON COMUNICACIÓN DE LA OPERACIÓN A LA AUTORIDAD AUTONÓMICA EN MATERIA DE VIVIENDA: SENTENCIA 1918/2025, DE 19 DE DICIEMBRE

Los hechos revisten cierta complejidad inicial porque al contrato privado de compraventa de la vivienda de protección oficial por un precio declarado de 40.000 euros, que se daba por recibido, se unió otro documento privado por el que la compradora entregaba a la vendedora la cantidad de 7.200 euros, con estipulación de que el resto del precio pendiente, 82.800 euros, se entregaría al formalizarse el préstamo hipotecario por parte de la compradora cuando obtuviera las escrituras del inmueble. Esto tiene relación con que antes de la compraventa los padres de la vendedora, como parte prestataria hipotecante, y el marido de la compradora, como parte prestataria no hipotecante, habían obtenido un préstamo bancario para consumo por un total de 84.000 euros, de modo que tras la compraventa la compradora estuvo ingresando cantidades mensualmente en la cuenta de este préstamo.

Autorizada administrativamente la cesión de la vivienda a la compradora y otorgada escritura pública a su favor por la Consejería autonómica competente, la vendedora y sus padres requirieron a la compradora para que cumpliera con su obligación de pagar el resto del precio formalizando un préstamo hipotecario, y tras no responder la compradora a este requerimiento, la vendedora y sus padres la demandaron pidiendo su condena a cumplir el contrato constituyendo hipoteca sobre la casa y entregando a la vendedora la cantidad pendiente de pago, que se cifraba en 65.934,25 euros, equivalentes al saldo deudor de la hipoteca constituida en su día por los padres de la vendedora, para proceder a su cancelación, o subsidiariamente, la resolución del contrato de compraventa por incumplimiento de la compradora demandada, con restitución de la propiedad de la vivienda a la vendedora y pérdida por la demandada de lo entregado hasta ese momento.

La sentencia de primera instancia, estimando en parte la demanda, condenó a la demandada a formalizar en el plazo de un mes el préstamo hipotecario al que se había

comprometido y, con el dinero obtenido, pagar a la vendedora demandante la parte pendiente del precio en cuantía de 40.000 euros.

Recurrida esta sentencia en apelación por la demandada e impugnada por los demandantes, la Audiencia, estimando la apelación y desestimando la impugnación, dictó sentencia totalmente desestimatoria de la demanda por apreciar causa torpe (art. 1306-2ª CC) en el precio superior al autorizado, con infracción de normas imperativas y prohibitivas.

Interpuesto por la parte demandante recurso de casación articulado en dos motivos, el primero por infracción del art. 609 en relación con el art. 1461, ambos del CC, así como de la jurisprudencia, y el segundo por infracción de los arts. 6 y 1303 CC y de la jurisprudencia, la Sala de lo Civil lo estima por no considerar aceptable la solución de la Audiencia.

Comienza la Sala por advertir que ninguna de las partes había cuestionado la validez de los contratos suscritos entre compradora y vendedora, ya que la controversia se centró en el precio pendiente de pago.

Subraya a continuación la Sala que dichos contratos posibilitaron el efecto traslativo del dominio a favor de la compradora, prolongado desde hacía dieciséis años, y que la jurisprudencia, bajo la normativa aplicable por razones temporales, no consideraba nulas las compraventas por precio superior al oficial (sentencia 1348/2007, de 12 de diciembre) y sí, en cambio, las estipulaciones de los contratos de arrendamiento que establecieran rentas superiores a las autorizadas (sentencia 337/2009, de 14 de mayo).

Por tanto, estimado el recurso y asumiendo la instancia, la Sala razona así:

Es evidente, por ello, que el contrato regulador de las verdaderas relaciones convencionales pactadas por las litigantes es el formalizado en el documento privado en el que figura un precio de 90.000 euros, y que no contiene la carta de pago de los 40.000 euros, que sí se incluyó en el otro contrato de 1 de octubre de 2008, a los únicos efectos de encubrir la operación jurídica llevada a efecto, y conseguir, de esta forma, la finalidad pretendida por las partes del cambio de titularidad del acceso diferido a la propiedad a favor de D.^a Ofelia, puesto que, como bien señala el juzgado, fácil le sería a esta última, que tantos inconvenientes contó para obtener la financiación del resto del precio pactado (82.800 euros) justificar de qué manera obtuvo los 40.000 euros, que sostiene abonados en mano en el título privado artificiosamente creado por las partes.

Es por ello que, al haberse pactado que la demandada se hacía cargo de las cantidades pendientes de abono a la administración y del impuesto de transmisiones, la demanda debe estimarse en la cantidad de 43.911,87 euros (90.000 euros - 7.200 euros pagados al firmar el contrato de 1 de octubre de 2008 38.888,13 euros, que la audiencia considera abonados por la compradora en la cuenta indicada por la vendedora D.^a Adela).

Por lo demás, la sentencia descarta que se pueda condenar a la demandada a obtener financiación para pagar esa cantidad, ya que la obtención de un préstamo no depende de su sola voluntad ni la demanda se dirigió contra ningún banco en concreto, descarta asimismo que quepa condenar a la demandada a subrogarse en ningún préstamo hipotecario, por más que esta hiciera ingresos en la cuenta vinculada a la amortización

del préstamo al consumo de 84.000 euros como medio de ir cumpliendo su obligación de pago, y constata la firmeza de la desestimación de la demanda en cuanto interpuesta por los padres de la vendedora, ya que estos no fueron parte en el contrato de compraventa y, por tanto, carecían de legitimación activa frente a la compradora.

El fundamento de derecho que contiene los anteriores razonamientos finaliza advirtiendo que «en cualquier caso, los presentes hechos se pondrán en conocimiento de la Administración a los efectos oportunos y aplicación, en su caso, de la legislación administrativa sancionadora a que hubiera lugar».

En definitiva, el contrato de compraventa se considera válido pero, debido al precio que se pactó, la Sala acuerda en el fallo que el juzgado remita copia de su sentencia a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la comunidad autónoma «por si fuera procedente la adopción de alguna medida sancionadora por la actuación de las partes litigantes».

BOLETÍN COLEGIO DE REGISTRADORES

1. INSTITUCIONAL:

- **El Consejo fija su posición sobre el presupuesto de la Unión Europea para 2027**

El Consejo de la Unión Europea ha acordado su posición sobre el proyecto de presupuesto general de la Unión para 2027, último ejercicio del actual Marco Financiero Plurianual (MFP) 2021-2027. Este acuerdo abre la negociación con el Parlamento Europeo, que deberá concluir antes del 16 de noviembre de 2026.

La posición del Consejo contempla 191.880 millones de euros en créditos de compromiso y 202.070 millones en créditos de pago, sin incluir los instrumentos especiales situados fuera de los límites del MFP. El enfoque adoptado se basa en la prudencia financiera y en el mantenimiento de márgenes suficientes para responder a posibles crisis o acontecimientos imprevistos.

El presupuesto deberá seguir respaldando las principales políticas de la Unión y hacer frente a desafíos como el apoyo a Ucrania, la situación en Oriente Próximo, la migración, la seguridad y la defensa, la competitividad y las transiciones ecológica y digital. El Consejo también subraya la necesidad de gestionar los recursos de manera eficiente y garantizar el pago puntual de los compromisos ya asumidos.

Asimismo, se aprobaron declaraciones relativas a la evolución de los créditos de pago, el control del gasto administrativo y el cálculo de las contribuciones nacionales, además de diversas modificaciones del presupuesto de 2026 relacionadas, entre otras cuestiones, con la política de cohesión y las ayudas excepcionales al sector agrario.

La posición será formalmente adoptada en septiembre y constituirá el mandato de la Presidencia irlandesa en las negociaciones con el Parlamento. El presupuesto de 2027 servirá, además, como transición hacia el próximo marco financiero plurianual para el período 2028-2034.

[Más información](#)

2. ECONOMÍA:

- **La Comisión Europea presenta un paquete de simplificación de la normativa tributaria para reforzar la competitividad del mercado único.**

La Comisión Europea ha presentado un nuevo paquete legislativo de simplificación tributaria (Taxation Omnibus), acompañado de una propuesta de refundición de la Directiva sobre cooperación administrativa en el ámbito fiscal (DAC). La iniciativa pretende modernizar el marco de la fiscalidad directa, reducir las cargas administrativas y reforzar la competitividad, sin debilitar la lucha contra el fraude, la evasión y la elusión fiscal. Según la Comisión, las medidas podrían reducir los costes de cumplimiento empresarial en unos 8.000 millones de euros anuales.

El paquete incluye una Directiva Ómnibus que modifica diversas normas europeas, entre ellas las directivas sobre intereses y cánones, fusiones, sociedades matrices y filiales, lucha contra la elusión fiscal (ATAD) y resolución de litigios fiscales. Su finalidad es eliminar obligaciones innecesarias, aumentar la seguridad jurídica y facilitar las operaciones transfronterizas.

Entre las principales medidas figura la supresión de las retenciones en origen sobre determinados pagos transfronterizos de dividendos, intereses y cánones entre sociedades de la Unión. Asimismo, la reforma de la DAC busca racionalizar las obligaciones de comunicación e intercambio de información entre las administraciones tributarias, manteniendo los mecanismos de control existentes.

La iniciativa se enmarca en el objetivo de la Comisión de reducir las cargas administrativas para las empresas en, al menos, un 25 % durante el actual mandato. Las propuestas deberán seguir el procedimiento legislativo correspondiente: la Directiva sobre fiscalidad directa requerirá la consulta del Parlamento Europeo y la aprobación unánime del Consejo.

[Más información](#)

- **La Comisión Europea presenta una estrategia para reforzar la competitividad del sector bancario y favorecer la financiación de la economía.**

La Comisión Europea ha adoptado una Comunicación sobre la competitividad del sector bancario de la Unión, con medidas destinadas a fortalecer el mercado único bancario y mejorar la capacidad de las entidades para financiar la economía europea. La iniciativa se integra en la Unión del Ahorro y la Inversión y busca reforzar la competitividad del sector sin comprometer la estabilidad financiera.

La Comunicación identifica tres ámbitos prioritarios. En primer lugar, propone reducir la fragmentación del mercado bancario mediante la eliminación de obstáculos regulatorios y administrativos a la actividad transfronteriza y una aplicación más homogénea de la normativa europea.

En segundo lugar, plantea revisar la aplicación de determinados estándares prudenciales internacionales, incluidos algunos aspectos de Basilea III, para adaptarlos a las características del sistema bancario europeo y mejorar su proporcionalidad. Asimismo, propone simplificar el marco regulatorio mediante la racionalización de las obligaciones de información y la revisión de los requisitos aplicables a las entidades pequeñas y no complejas.

La Comisión también considera necesario favorecer una asunción prudente del riesgo que permita financiar proyectos innovadores y sectores estratégicos, como las tecnologías avanzadas, la energía limpia y la defensa. Está previsto que presente durante el primer trimestre de 2027 un paquete legislativo para desarrollar estas orientaciones.

[Texto de la Comunicación de la Comisión europea](#)

3. JUSTICIA:

- **El Parlamento Europeo respalda la actualización de las normas de la UE sobre indicaciones geográficas tras la reforma del Acta de Ginebra.**

La comisión parlamentaria competente en materia de justicia ha aprobado su posición en primera lectura sobre la propuesta de Reglamento que adapta la normativa de la Unión relativa a las indicaciones geográficas y denominaciones de origen a las modificaciones del Acta de Ginebra del Arreglo de Lisboa, administrado por la Organización Mundial de la Propiedad Intelectual (OMPI). El objetivo es garantizar la coherencia entre el Derecho de la Unión y las nuevas normas internacionales, aplicables desde el 1 de julio de 2026.

La reforma responde a los cambios adoptados en julio de 2025 por la Asamblea de la Unión de Lisboa, que ampliaron las posibilidades de gestión del Registro Internacional de Denominaciones de Origen e Indicaciones Geográficas. Las nuevas reglas permiten inscribir determinadas modificaciones relativas a una indicación geográfica ya registrada, como cambios en su denominación, en el tipo de producto protegido o en la descripción de las características, calidad o reputación que fundamentan su protección. Dado que el Reglamento (UE) 2019/1753 no contemplaba estos supuestos, resulta necesario adaptar la normativa europea.

La modificación tiene un carácter fundamentalmente técnico y procedimental y no altera el régimen sustantivo de protección vigente. Permitirá que la Unión continúe ejerciendo plenamente sus derechos y obligaciones como parte del Acta de Ginebra y que los productores europeos sigan beneficiándose de un sistema internacional eficaz para la protección de productos vinculados a un origen geográfico determinado.

Tras la posición adoptada por el Parlamento Europeo, el expediente continuará su tramitación mediante el procedimiento legislativo ordinario. Una vez aprobado definitivamente, el Reglamento reforzará la seguridad jurídica y mantendrá alineada la normativa de la Unión con el marco internacional establecido por la OMPI.

[Texto de la propuesta de Reglamento](#)

4. AMPLIACIÓN:

- **La Comisión Europea publica el Informe sobre el Estado de Derecho 2026 e incorpora el seguimiento de cuatro países candidatos a la adhesión**

La Comisión Europea ha presentado la séptima edición del Informe sobre el Estado de Derecho, que evalúa la evolución registrada en los 27 Estados miembros. Por segundo año consecutivo, el informe incluye también a Albania, Macedonia del Norte, Montenegro y Serbia, con el objetivo de apoyar sus reformas y aproximar sus estándares institucionales a los exigidos para la adhesión a la Unión.

La evaluación se realiza conforme a la misma metodología objetiva y transparente aplicada a los Estados miembros. No obstante, los países candidatos no reciben recomendaciones específicas en este informe, ya que estas se formulan en el marco del Paquete anual de Ampliación, que continúa siendo el principal instrumento para valorar su grado de preparación para la adhesión.

El informe analiza cuatro pilares: los sistemas judiciales, la lucha contra la corrupción, la libertad y el pluralismo de los medios de comunicación y los mecanismos institucionales de control y equilibrio. La Comisión observa avances en la aplicación de las recomendaciones anteriores en la mayoría de los Estados miembros, aunque señala que persisten desafíos estructurales que requieren nuevas medidas nacionales.

La edición de 2026 presta especial atención a la dimensión económica del Estado de Derecho. En este sentido, destaca la importancia de la independencia judicial, la seguridad jurídica, la calidad normativa y la lucha contra la corrupción para el funcionamiento del mercado único, la protección de las inversiones y la competitividad. Los capítulos nacionales examinan también cuestiones como la especialización de los órganos jurisdiccionales en materia mercantil y la prevención de la corrupción en la contratación pública.

Respecto a los países candidatos, la Comisión constata avances en el fortalecimiento de las instituciones democráticas, los sistemas judiciales y los organismos reguladores. Sin embargo, identifica retos pendientes en ámbitos como la independencia y concentración de los medios de comunicación y la protección de la sociedad civil.

El informe consta de una Comunicación general y 31 capítulos nacionales. En el caso de los Estados miembros, evalúa el cumplimiento de las recomendaciones formuladas en 2025 e incorpora nuevas recomendaciones específicas. La Comisión invita al Parlamento Europeo, al Consejo y a los Parlamentos nacionales a debatir sus conclusiones y prevé ampliar progresivamente el seguimiento a otros países candidatos conforme avancen en sus procesos de adhesión.

[Más información](#)

5. TECNOLOGÍA:

• La Comisión Europea presenta un Plan de Acción sobre Ciberseguridad e Inteligencia Artificial

La Comisión Europea ha presentado un Plan de Acción sobre Ciberseguridad e Inteligencia Artificial destinado a reforzar la capacidad de la Unión para responder a los riesgos asociados al desarrollo y uso de modelos avanzados de IA y, al mismo tiempo, aprovechar esta tecnología para mejorar la ciberseguridad. La iniciativa aborda así su doble impacto: la IA permite detectar vulnerabilidades y prevenir ataques, pero también puede facilitar su automatización y aumentar su velocidad, escala y sofisticación.

El Plan propone una respuesta coordinada entre los Estados miembros, las instituciones europeas, la industria, la comunidad investigadora, los desarrolladores de software de código abierto y los socios internacionales. Entre sus objetivos se encuentran promover soluciones europeas de ciberseguridad basadas en IA, reducir la dependencia tecnológica exterior y reforzar la resiliencia del mercado único digital.

Una de las principales medidas será el desarrollo de una capacidad europea para evaluar de manera independiente las capacidades y los riesgos de los modelos avanzados de IA. Esta iniciativa respaldará las funciones de supervisión de la Oficina Europea de IA en el marco del Reglamento de Inteligencia Artificial. El Plan también refuerza el papel de ENISA en la elaboración de orientaciones técnicas y buenas prácticas para una implantación segura de estas tecnologías, con especial atención al software crítico de código abierto.

Asimismo, la Comisión anuncia la organización de un Gran Desafío Europeo sobre IA para la Ciberseguridad, que reunirá a empresas, centros de investigación y otros actores para desarrollar soluciones innovadoras. La Unión continuará también invirtiendo en infraestructuras estratégicas, como las AI Factories y las futuras Gigafactories, y promoviendo instrumentos financieros para facilitar el crecimiento de las tecnologías europeas.

El Plan complementa el marco normativo vigente, integrado, entre otros instrumentos, por el Reglamento de Inteligencia Artificial, el Reglamento de Ciberresiliencia, la Directiva NIS2, el Reglamento DORA y el Reglamento de Cibersolidaridad. Su finalidad es favorecer una aplicación coherente de estas normas y avanzar hacia una política europea que combine innovación, seguridad, competitividad y autonomía tecnológica.

[Más información](#)

6. **JURISPRUDENCIA:**

- **Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Sentencia de 16 de julio de 2026, asunto C-280/25, (Lin II).**

(Procedimiento prejudicial — Protección de los intereses financieros de la Unión Europea — Artículo 325, apartado 1, del TFUE — Convenio establecido sobre la base del artículo K.3 del Tratado de la Unión Europea, relativo a la protección de los intereses financieros de las Comunidades Europeas — Artículo 2, apartado 1 — Obligación de combatir el fraude que afecte a los intereses financieros de la Unión mediante medidas efectivas y disuasorias — Obligación de establecer sanciones penales — Fraude grave que afecta a los intereses financieros de la Unión — Concepto — Plazo de prescripción de la responsabilidad penal — Norma nacional de protección relativa al principio de aplicación retroactiva de la ley penal más favorable (principio de lex mitior) — Obligación de los órganos jurisdiccionales de un Estado miembro de inaplicar la jurisprudencia del tribunal supremo de dicho Estado miembro que no sea conforme con el Derecho de la Unión —

Aplicación de la sentencia de 24 de julio de 2023, Lin (C-107/23 PPU, EU:C:2023:606) — Prohibición constitucional de aplicar una lex tertia — Plazo de prescripción ya expirado — Previsibilidad de los requisitos establecidos por dicha sentencia — Compatibilidad de la citada sentencia con el artículo 7 del Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, firmado en Roma el 4 de noviembre de 1950).

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha dictado sentencia en el asunto C-280/25 (Lin II), en la que precisa el alcance de su jurisprudencia sobre la persecución de los fraudes que afectan a los intereses financieros de la Unión. La resolución reafirma la primacía del Derecho de la Unión cuando la aplicación de normas nacionales genera un riesgo sistémico de impunidad, al tiempo que examina su compatibilidad con el principio de legalidad penal.

El asunto tiene su origen en un procedimiento penal seguido en Rumanía por un fraude fiscal cometido mediante facturas ficticias destinadas a reducir la base imponible de una sociedad. Los tribunales nacionales declararon prescrita la responsabilidad penal aplicando la jurisprudencia establecida por el Tribunal Supremo rumano en 2022, basada en la aplicación retroactiva de la ley penal más favorable (lex mitior). Esta doctrina había sido cuestionada por el TJUE en la sentencia Lin de 2023 debido al riesgo de impunidad que podía generar respecto de los fraudes graves contra los intereses financieros de la Unión.

El Tribunal aclara que el principio nacional de la lex mitior no es, en sí mismo, contrario al Derecho de la Unión. Sin embargo, los órganos jurisdiccionales nacionales deben abstenerse de aplicarlo cuando comprometa significativamente la persecución efectiva de los fraudes graves que afectan al presupuesto europeo. De este modo, la sentencia busca conciliar las garantías penales nacionales con la obligación de proteger eficazmente los intereses financieros de la Unión.

Respecto al concepto de «fraude grave» del Convenio relativo a la protección de los intereses financieros de las Comunidades Europeas (Convenio PIF), el TJUE establece que, cuando el Derecho nacional no fije un umbral específico, el fraude deberá considerarse grave si el importe total de la conducta fraudulenta supera los 50.000 euros. Esta

calificación se aplica aunque el perjuicio finalmente causado al presupuesto de la Unión sea inferior a dicha cantidad.

El Tribunal descarta, además, que su jurisprudencia obligue a los jueces nacionales a crear un régimen híbrido de prescripción combinando distintas normas penales sucesivas —una *lex tertia*, prohibida por el Derecho rumano—. También considera que la solución establecida en Lin respeta el principio de legalidad penal reconocido en la Carta de los Derechos Fundamentales y en el Convenio Europeo de Derechos Humanos, al basarse en una jurisprudencia consolidada y suficientemente previsible.

Por último, el TJUE señala que el Derecho de la Unión no exige revisar las resoluciones firmes que hayan declarado prescrita la responsabilidad penal conforme a la doctrina nacional cuestionada, en virtud del principio de cosa juzgada. No obstante, los procedimientos que todavía se encuentren pendientes de recurso no se consideran definitivamente concluidos y deberán resolverse conforme a la interpretación establecida por el Tribunal.

La sentencia refuerza así la protección de los intereses financieros de la Unión y ofrece criterios relevantes sobre la aplicación de los plazos de prescripción, procurando preservar el equilibrio entre las garantías fundamentales en materia penal y la lucha efectiva contra el fraude.

Texto de la sentencia (EN)

- **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Segunda) de 9 de julio de 2026 en el asunto C-788/24 Anne Frank Fonds.**

Procedimiento prejudicial — Propiedad intelectual — Derechos de autor y derechos afines a los derechos de autor — Directiva 2001/29/CE — Artículo 3, apartado 1 — Concepto de “comunicación al público” — Artículo 6, apartado 3 — Medidas tecnológicas eficaces — Obra que ha pasado a ser de dominio público en determinados Estados miembros y que está aún protegida por los derechos de autor en otro Estado miembro — Publicación de esta obra en un sitio de Internet — Medida de bloqueo geográfico destinada a impedir el acceso a ese sitio desde el Estado miembro en el que la obra está aún protegida —

Posibilidad de eludir esta medida mediante una red privada virtual [virtual private network (VPN)] o un servicio similar

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha precisado el alcance territorial de los derechos de autor cuando una obra se encuentra en dominio público en un Estado miembro, pero continúa protegida en otro debido a las diferencias existentes en la duración de los derechos de explotación.

El litigio enfrentaba a la Fundación Anne Frank, titular de los derechos de explotación de las obras de Ana Frank en varios Estados miembros, con una entidad que había puesto gratuitamente a disposición del público una versión digital de dichas obras desde un Estado en el que ya habían pasado al dominio público. La cuestión planteada era si esta difusión podía prohibirse porque las obras continuaban protegidas en otros Estados miembros.

El Tribunal declara que el Derecho de la Unión no impide que una obra que haya pasado al dominio público conforme a la legislación de un Estado miembro pueda difundirse gratuitamente desde ese Estado, aunque siga protegida en otros. Dado que la duración de los derechos de autor no está plenamente armonizada en todos los supuestos, los efectos del dominio público deben determinarse conforme al ordenamiento jurídico del Estado desde el que se realiza la comunicación al público.

Asimismo, el TJUE considera que el Reglamento sobre bloqueo geográfico no obliga al prestador a restringir el acceso a la obra desde los Estados miembros en los que todavía esté protegida. Aunque este Reglamento pretende evitar discriminaciones injustificadas por razón de la nacionalidad o residencia de los usuarios, no impone la segmentación territorial de los contenidos digitales para compensar las diferencias nacionales en materia de propiedad intelectual.

La sentencia reconoce que la coexistencia de distintos regímenes nacionales puede provocar que una misma obra sea de libre acceso desde un Estado miembro y continúe protegida en otros. Según el Tribunal, corresponde al legislador de la Unión, mediante una mayor armonización, resolver las divergencias derivadas de la distinta duración de los derechos de autor.

La resolución resulta especialmente relevante para los titulares de derechos, las instituciones culturales, las bibliotecas digitales y los prestadores de servicios en línea, al aclarar la relación entre la protección de los derechos de autor, la libre prestación de servicios digitales y las normas europeas sobre bloqueo geográfico.

Texto de la sentencia

- **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Asunto C-234/25 (Sky Österreich Fernsehen) de 9 de julio de 2026**

Procedimiento prejudicial — Protección de los consumidores — Derechos de los consumidores — Directiva 2011/83/CE — Excepciones al derecho de desistimiento — Contratos de suministro de contenido digital que no se presta en un soporte material — Artículo 16, párrafo primero, letra m) — Suscripción a un servicio de transmisión continua (streaming) — Prestación de servicios digitales — Oferta que presenta un carácter dinámico que va más allá de la mera provisión estable y, en su caso, continua de contenidos *específicos*

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha precisado el alcance de la excepción al derecho de desistimiento prevista en la Directiva 2011/83/UE para los contratos de suministro de contenido digital y su aplicación a los servicios de transmisión en continuo (*streaming*).

La cuestión prejudicial fue planteada por el Tribunal Supremo de lo Civil y Penal de Austria en un litigio entre Sky Österreich Fernsehen GmbH y la asociación de consumidores Verein für Konsumenteninformation, relativo al ejercicio del derecho de desistimiento en contratos de suscripción a una plataforma de *streaming*.

La sentencia interpreta el artículo 16, letra m), de la Directiva, que excluye este derecho en los contratos de suministro de contenido digital no prestado en soporte material cuando el consumidor haya consentido expresamente el inicio de la ejecución y reconocido la consiguiente pérdida del derecho de desistimiento.

El TJUE concluye que esta excepción no se aplica automáticamente a los servicios de *streaming* por el mero hecho de que proporcionen acceso a contenidos digitales. Cuando la prestación tenga carácter dinámico e incorpore continuamente nuevos contenidos, funcionalidades o servicios durante la suscripción, puede constituir una prestación de servicios digitales que va más allá del suministro de un contenido determinado.

La calificación jurídica del contrato debe atender a su objeto principal y a las características reales del servicio, con independencia de la denominación empleada por el prestador. Además, las excepciones al derecho de desistimiento deben interpretarse de manera estricta para garantizar un elevado nivel de protección de los consumidores.

La sentencia ofrece así criterios relevantes para distinguir entre el suministro de contenidos digitales y la prestación de servicios digitales, especialmente para los operadores que comercializan suscripciones en el mercado digital.

[Texto de la sentencia](#)