Registradores DE ESPAÑA

BOLETÍN
del Colegio de Registradores de España

CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO -CONSEJERO:
Juan José Jurado

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

CONSEJEROS:

Ana Mª del Valle Hernández, *Registradora de la Propiedad y Mercantil*
José Ángel García-Valdecasas Butrón, *Registrador de la Propiedad y Mercantil*
Luis Delgado Juega, *Registrador de la Propiedad y Mercantil*
Enrique Amérigo 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. 154 (3ª Época) • OCTUBRE 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

SOBRE LA POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN DEL CAMBIO DE USO O DESTINO DE UNA FINCA JUSTIFICADA EN LA PRESCRIPCIÓN URBANÍSTICA: TEORÍAS CONTRADICTORIAS Y PROPUESTAS, por *Manuel Matas Bendito*

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

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 para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana
Ministerio de Hacienda
Banco de España
Tribunal Constitucional
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

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

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

Boletín Oficial del Estado

Ministerio de Justicia

Consejo General del Poder Judicial

Consejo de Estado

Notarios y Registradores

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

JEFATURA DEL ESTADO

Medidas urgentes

Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/01/pdfs/BOE-A-2026-20385.pdf

Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/07/pdfs/BOE-A-2026-20822.pdf

Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/07/pdfs/BOE-A-2026-20823.pdf

Personas con discapacidad

Ley 4/2026, de 1 de octubre, por la que se modifican el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, y la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, para la extensión y refuerzo de los derechos de las personas con discapacidad a la inclusión, la autonomía y la accesibilidad universal conforme al artículo 49 de la Constitución Española.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/03/pdfs/BOE-A-2026-20528.pdf

MINISTERIO DE HACIENDA

Procesos de facturación

Orden HAC/1028/2026, de 2 de octubre, por la que se regula la solución pública de facturación electrónica, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición final tercera del Real Decreto 238/2026, de 25 de marzo, por el que se desarrolla el sistema de facturación electrónica obligatoria entre empresarios y profesionales y por el que se modifica el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/05/pdfs/BOE-A-2026-20587.pdf

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Medio ambiente

Ley Foral 15/2026, de 24 de septiembre, de modificación de la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las Actividades con Incidencia Ambiental.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/06/pdfs/BOE-A-2026-20747.pdf

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

Notarías y Registro de la propiedad

Instrucción de 29 de septiembre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en relación con la Instrucción de 11 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la forma de acreditar ante Notario y Registrador la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/07/pdfs/BOE-A-2026-20824.pdf

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sentencias

Pleno. Sentencia 64/2026, de 23 de septiembre de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 1306-2024. Interpuesto por la Xunta de Galicia en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda: pérdida parcial de objeto del proceso y reiteración de doctrina en cuanto afecta a preceptos legales ya enjuiciados en las SSTC 79/2024, de 21 de mayo; 26/2025, de 29 de enero; 190/2025, de 16 de diciembre; 41/2026, de 26 de mayo, y 59/2026, de 8 de septiembre; constitucionalidad de los preceptos legales que atribuyen a las administraciones competentes en materia de vivienda la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, regulan el contenido de la memoria que debe acompañar a la propuesta de declaración de zona de mercado residencial tensionado, así como la reanudación de los procesos de desahucio y lanzamientos que se hallaban suspendidos por la adopción de medidas urgentes para hacer frente a la covid-19 y modifican algunos extremos de la Ley de enjuiciamiento civil. Votos particulares.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/29/pdfs/BOE-A-2026-22715.pdf

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

SOBRE LA POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN DEL CAMBIO DE USO O DESTINO DE UNA FINCA JUSTIFICADA EN LA PRESCRIPCIÓN URBANÍSTICA: TEORÍAS CONTRADICTORIAS Y PROPUESTAS.

por Manuel Matas Bendito
Registrador de la Propiedad

MATAS BENDITO, M.- Sobre la posibilidad de inscripción del cambio de uso o .pdf

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

CASOS PRÁCTICOS DEL SEMINARIO DE DERECHO REGISTRAL DEL DECANATO DE MADRID. Octubre 2026

1.- HIPOTECA; REMATE. 14-10-2026
2.- ARTÍCULO 95 LH; CRÉDITO REFACCIONARIO. 14-10-2026

Casos Prácticos Seminario Madrid 10-2026.pdf

IV. NORMAS

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

NOVEDADES LEGISLATIVAS - OCTUBRE 2026

ESTATAL

RDL 26/2026, DE MEDIDAS URGENTES PARA LA PROTECCIÓN DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA Y AMPLIACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA ASEQUIBLE: resumen y análisis registral

El BOE del 30 de septiembre publicó el Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible. Entró en vigor (en lo que nos interesa) el 1 de octubre, salvo la DF 1ª sobre cesiones de contratos de crédito hipotecario realizadas tras la entrada en vigor del real decreto-ley, que se aplicará cualquiera que sea el momento en el que se hubiera celebrado el contrato (**NOTA**).

REAL DECRETO LEY 27/2026, 29 SEPTIEMBRE POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA ESTABILIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABTIUAL

Se publica en el BOE del 1 de octubre el Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. Entrará **en vigor mañana** (DF2ª).

RDL 28/2026 Y RDL 29/2026 SOBRE VIVIENDA

Tras la derogación por el Pleno del Congreso de los Diputados el 29 de septiembre de 2026 de los reales decretos leyes con medidas de carácter urgente en materia de vivienda (RDL 26 y 27, que han estado en vigor desde su publicación en el BOE hasta su derogación el Consejo de Ministros en sesión del 5 de octubre, aprobó el RDL 28 y el RDL 29, que se publican en el BOE de hoy.

Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.

Entrará **en vigor mañana**. Resultará de aplicación lo previsto en la disposición final primera a las cesiones de contratos de crédito hipotecario realizadas tras la entrada en vigor del real decreto-ley, cualquiera que sea el momento en el que se hubiera celebrado el contrato (DF 13).

Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

Entrará **en vigor el 15 de noviembre de 2026** (DF 2ª).

INSTRUCCIÓN 29 SEPTIEMBRE 2026 SOBRE FIRMA DIGITAL DEL SEGURO DECENAL

El BOE del 7 de octubre publica la **Instrucción de 29 de septiembre de 2026**, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en relación con la Instrucción de 11 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la forma de acreditar ante Notario y Registrador la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 20.1 de la Ley de

Ordenación de la Edificación.

RD RED NACIONAL VÍAS PECUARIAS

El BOE de hoy publica el **Real Decreto 925/2026**, de 28 de octubre, por el que se desarrolla la Red Nacional de Vías Pecuarias, que entrará en vigor a los 20 días de su publicación (**DF 4ª**).

AUTONÓMICO

Castilla-La Mancha

LEY 7/2026 DE MEDIDAS URGENTES

El BOCLM publica hoy la Ley 7/2026, de 23 de octubre, de medidas urgentes para la movilización de suelo, el impulso de la vivienda y la simplificación urbanística de Castilla-La Mancha.

Entrará en vigor a los 20 días de su publicación (**DF única**).

Novedades legislativas - octubre 2026.pdf

B.O.E

Cortes Generales

Medidas urgentes

Resolución de 2 de octubre de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/02/pdfs/BOE-A-2026-20526.pdf

Resolución de 2 de octubre de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/02/pdfs/BOE-A-2026-20527.pdf

Jefatura del Estado

Medidas urgentes

Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/01/pdfs/BOE-A-2026-20385.pdf

Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/07/pdfs/BOE-A-2026-20822.pdf

Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/07/pdfs/BOE-A-2026-20823.pdf

Real Decreto-ley 30/2026, de 13 de octubre, por el que se aprueban medidas extraordinarias y urgentes de apoyo financiero a la Ciudad de Ceuta.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21318.pdf

Real Decreto-ley 31/2026, de 20 de octubre, para la mejora de la acción protectora de la Seguridad Social y de otras normas sociales.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21872.pdf

Personas con discapacidad

Ley 4/2026, de 1 de octubre, por la que se modifican el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, y la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, para la extensión y refuerzo de los derechos de las personas con discapacidad a la inclusión, la autonomía y la accesibilidad universal conforme al artículo 49 de la Constitución Española.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/03/pdfs/BOE-A-2026-20528.pdf

Cortes Generales. Disolución y convocatoria de elecciones

Real Decreto 806/2026, de 5 de octubre, de disolución del Congreso de los Diputados y del Senado y de convocatoria de elecciones.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/06/pdfs/BOE-A-2026-20742.pdf

Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes

Situaciones

Resolución de 24 de septiembre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Valencia don Fernando Corbí Coloma.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/06/pdfs/BOE-A-2026-20750.pdf

Resolución de 25 de septiembre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Alicante don Delfín Martínez Pérez.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/06/pdfs/BOE-A-2026-20751.pdf

Resolución de 28 de septiembre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Collado Villalba don Daniel Agundez Leal.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/06/pdfs/BOE-A-2026-20752.pdf

Resolución de 9 de octubre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación de la notaria de Chiclana de la Frontera doña María Lourdes Zaragoza Tafalla.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/20/pdfs/BOE-A-2026-21793.pdf

Resolución de 20 de octubre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Madrid don Ricardo Vilas de Escauriaza.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/28/pdfs/BOE-A-2026-22542.pdf

Resolución de 9 de octubre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Madrid don Rafael Thode Garrido.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/20/pdfs/BOE-A-2026-21794.pdf

Notarías y Registro de la propiedad

Instrucción de 29 de septiembre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en relación con la Instrucción de 11 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la forma de acreditar ante Notario y Registrador la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/07/pdfs/BOE-A-2026-20824.pdf

Notarías

Resolución de 7 de octubre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se anuncia la fecha, hora y lugar de celebración del primer ejercicio de la oposición entre notarias y notarios, convocada por Resolución de 1 de octubre de 2024.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21259.pdf

Resolución de 14 de octubre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca concurso para la provisión de notarías vacantes.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21686.pdf

Asistencia jurídica gratuita

Real Decreto 824/2026, de 14 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de asistencia jurídica gratuita, aprobado por el Real Decreto 141/2021, de 9 de marzo.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/15/pdfs/BOE-A-2026-21445.pdf

Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia. Estatuto Orgánico

Real Decreto 825/2026, de 14 de octubre, por el que se modifica el Estatuto Orgánico de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, aprobado por Real Decreto 657/2013, de 30 de agosto.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/15/pdfs/BOE-A-2026-21446.pdf

Autos

Resolución de 14 de octubre de 2026, de la Secretaría General Técnica-Secretariado del Gobierno, por la que se publica la parte dispositiva del Auto de 12 de octubre de 2026, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que desestima el recurso de reposición interpuesto por la Administración General del Estado y el Instituto Nacional de Estadística contra el Auto de 10 de septiembre de 2026, dictado en la pieza separada de medidas cautelares correspondiente al recurso contencioso-administrativo 1013/2026, interpuesto por el partido político Iustitia Europa contra el Acuerdo núm. 204/2026, de 16 de julio, de la Junta Electoral Central, recaído en el Expediente núm. 209/361.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/15/pdfs/BOE-A-2026-21447.pdf

Resolución de 14 de octubre de 2026, de la Secretaría General Técnica-Secretariado del Gobierno, por la que se publica la parte dispositiva del Auto de 12 de octubre de 2026, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que desestima el recurso de reposición interpuesto por la Administración General del Estado y el Instituto Nacional de Estadística contra el Auto de 10 de

septiembre de 2026, dictado en la pieza separada de medidas cautelares correspondiente al recurso contencioso-administrativo 1015/2026, interpuesto por el procedimiento especial de protección de derechos fundamentales por el partido político Vox contra el Acuerdo núm. 204/2026, de 16 de julio, de la Junta Electoral Central, recaído en el Expediente núm. 209/361.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/15/pdfs/BOE-A-2026-21448.pdf

Renuncias

Orden PJC/1113/2026, de 15 de octubre, por la que se acepta la renuncia de don José Carlos Sánchez González, notario de Madrid, a su condición de notario adscrito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/24/pdfs/BOE-A-2026-22233.pdf

Ministerio de Trabajo y Economía Social

Calendario laboral

Resolución de 8 de octubre de 2026, de la Dirección General de Trabajo, por la que se publica relación de fiestas laborales para el año 2027.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21254.pdf

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico

Residuos

Real Decreto 764/2026, de 30 de septiembre, por el que se regula el Registro de producción y gestión de residuos.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/01/pdfs/BOE-A-2026-20388.pdf

Vías pecuarias

Real Decreto 925/2026, de 28 de octubre, por el que se desarrolla la Red Nacional de Vías Pecuarias.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/29/pdfs/BOE-A-2026-22614.pdf

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

Subvenciones

Real Decreto 928/2026, de 28 de octubre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones destinadas a la financiación de los contratos de concesión de obra para la promoción de vivienda destinada al alquiler asequible licitados por CASA 47 Entidad Pública Empresarial en el marco del Plan de Vivienda para el Alquiler Asequible del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/29/pdfs/BOE-A-2026-22617.pdf

Ministerio de Hacienda

MINISTERIO DE HACIENDA

Procesos de facturación

Orden HAC/1028/2026, de 2 de octubre, por la que se regula la solución pública de facturación electrónica, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición final tercera del Real Decreto 238/2026, de 25 de marzo, por el que se desarrolla el sistema de facturación electrónica obligatoria entre empresarios y profesionales y por el que se modifica el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/05/pdfs/BOE-A-2026-20587.pdf

Números de identificación fiscal

Resolución de 30 de septiembre 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/2026/10/07/pdfs/BOE-A-2026-20892.pdf

Resolución de 30 de septiembre 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/2026/10/07/pdfs/BOE-A-2026-20893.pdf

Resolución de 14 de octubre 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/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21931.pdf

Resolución de 14 de octubre 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/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21932.pdf

Inspección de tributos. Modelos de actas

Resolución de 19 de octubre de 2026, de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, relativa a las

actas de la Inspección de los Tributos.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/28/pdfs/BOE-A-2026-22592.pdf

Banco de España

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 1 de octubre de 2026, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/02/pdfs/BOE-A-2026-20519.pdf

Entidades financieras

Circular 1/2026, de 21 de octubre, del Banco de España, sobre la Central de Información de Riesgos.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/30/pdfs/BOE-A-2026-22720.pdf

Tribunal Constitucional

Sentencias

Pleno. Sentencia 59/2026, de 8 de septiembre de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 1301-2024. Interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda: pérdida parcial de objeto del proceso y reiteración de doctrina en cuanto afecta a preceptos legales ya enjuiciados en las SSTC 79/2024, de 21 de mayo; 26/2025, de 29 de enero; 17/2026, de 24 de febrero; 41/2026, de 26 de mayo, y 53/2026, de 8 de julio; constitucionalidad de los preceptos legales que contienen unas definiciones supeditadas a las establecidas por las administraciones competentes en materia de vivienda, enuncian las medidas que las administraciones públicas pueden adoptar para favorecer el acceso a la vivienda, y fijan el criterio temporal de aplicación del régimen de arrendamientos de grandes tenedores en zonas tensionadas. Votos particulares.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/12/pdfs/BOE-A-2026-21250.pdf

Sala Segunda. Sentencia 60/2026, de 21 de septiembre de 2026. Recurso de amparo 6365-2024. Promovido por el Grupo Parlamentario Socialista en las Cortes de Aragón respecto de los acuerdos de la mesa y junta de portavoces que le requirieron para que reformulara una pregunta con respuesta oral en el Pleno de la Cámara. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas: aplicación a la pregunta de un límite no previsto en el reglamento parlamentario y privación, en la reconsideración, de la posibilidad de revisión efectiva de esa restricción.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/29/pdfs/BOE-A-2026-22711.pdf

Sala Segunda. Sentencia 61/2026, de 21 de septiembre de 2026. Recurso de amparo 8648-2024. Promovido por doña Aloña Barrutia Errazquin 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/2026/10/29/pdfs/BOE-A-2026-22712.pdf

Pleno. Sentencia 62/2026, de 22 de septiembre de 2026. Recurso de amparo 1617-2025. Promovido por la Unión Sindical Obrera respecto de la sentencia de la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo que confirmó en casación la legalidad de la resolución de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en la que se fijaron los servicios mínimos esenciales de prestación obligatoria en el marco de una huelga en el transporte aéreo. Vulneración del derecho de huelga: resolución administrativa carente de la concreción necesaria de los criterios aplicables para la determinación del personal encargado de cubrir los servicios mínimos del personal de cabina. Votos particulares.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/29/pdfs/BOE-A-2026-22713.pdf

Pleno. Sentencia 63/2026, de 22 de septiembre de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 3001-2026. Interpuesto por el presidente del Gobierno en relación con el apartado primero del artículo único de la Ley del Parlamento de La Rioja 5/2025, de 21 de julio, de medidas fiscales de apoyo al medio rural. Límites a la potestad tributaria de las comunidades autónomas: nulidad del precepto legal autonómico que introduce una deducción en el impuesto sobre la renta de las personas físicas, para fomentar la fijación de población ocupada en el medio rural, que no se encuadra en ninguna de las categorías dentro de las cuales las comunidades autónomas pueden aprobar deducciones en la cuota íntegra del tributo estatal.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/29/pdfs/BOE-A-2026-22714.pdf

Pleno. Sentencia 64/2026, de 23 de septiembre de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 1306-2024. Interpuesto por la Xunta de Galicia en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda: pérdida parcial de objeto del proceso y reiteración de doctrina en cuanto afecta a preceptos legales ya enjuiciados en las SSTC 79/2024, de 21 de mayo; 26/2025, de 29 de enero; 190/2025, de 16 de diciembre; 41/2026, de 26 de mayo, y 59/2026, de 8 de septiembre; constitucionalidad de los preceptos legales que atribuyen a las administraciones competentes en materia de vivienda la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, regulan el contenido de la memoria que debe acompañar a la propuesta de declaración de zona de mercado residencial tensionado, así como la reanudación de los procesos de desahucio y lanzamientos que se hallaban suspendidos por la adopción de medidas urgentes para hacer frente a la covid-19 y modifican algunos extremos de la Ley de enjuiciamiento civil. Votos particulares.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/29/pdfs/BOE-A-2026-22715.pdf

Otros Entes

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Derechos y prestaciones vitales

Ley del Principado de Asturias 6/2026, de 10 de septiembre, de modificación de la Ley 3/2021, de 30 de junio, de Garantía de Derechos y Prestaciones Vitales, para la protección de las personas beneficiarias frente al reintegro de prestaciones percibidas por actuaciones imputables a la Administración.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/06/pdfs/BOE-A-2026-20746.pdf

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Medio ambiente

Ley Foral 15/2026, de 24 de septiembre, de modificación de la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las Actividades con Incidencia Ambiental.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/06/pdfs/BOE-A-2026-20747.pdf

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Notarías

Resolución de 14 de octubre de 2026, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Gestión Adecuada de Conflictos, del Departamento de Justicia y Calidad Democrática, por la que se convoca concurso para la provisión de notarías vacantes.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21700.pdf

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

Publicadas en el B.O.E

Propiedad

Resolución de 20 de mayo 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 Vigo n.º 3, en relación a una instancia solicitando el depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración relativa a una finca registral.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20952.pdf

Resolución de 20 de mayo 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 Sevilla n.º 3, por la que se deniega la inmatriculación de dos fincas, por coincidir la descripción de una de ellas con otra finca inscrita y la segunda por no coincidir la descripción del título inmatriculador con la de la certificación catastral descriptiva y gráfica y por no cumplir la inmatriculación con los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20953.pdf

Resolución de 20 de mayo 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 Felanitx n.º 1, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca y su consiguiente rectificación descriptiva, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la georreferenciación de la finca agrupada.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20954.pdf

Resolución de 21 de mayo 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 36, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cambio de uso de local a vivienda turística.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20955.pdf

Resolución de 21 de mayo 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 Collado Villalba, por la que se deniega la inscripción de la rectificación descriptiva, derivada de una inexactitud registral provocada por un error de concepto, por falta de consentimiento del titular registral de la otra finca afectada por el error o la resolución judicial que ordene la rectificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20956.pdf

Resolución de 21 de mayo 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 Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, denegando la inscripción de una sentencia de divorcio contencioso.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20957.pdf

Resolución de 26 de mayo 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 La Orotava a inscribir una adjudicación de herencia en favor de una herencia yacente.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20959.pdf

Resolución de 27 de mayo 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 rectificar el historial registral de una finca.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20961.pdf

Resolución de 20 de mayo 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 Mataró n.º 4, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca por proceder la misma de un expediente administrativo de reordenación de la propiedad, concurriendo la oposición del Ayuntamiento del lugar de situación de la finca una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21061.pdf

Resolución de 20 de mayo 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 accidental de Corcubión-Muros a inscribir una escritura de segregación y cesión con destino a viales, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por concurrir oposición de propietario colindante.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21062.pdf

Resolución de 20 de mayo 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 Santa Fe n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca y su consiguiente rectificación descriptiva por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la georreferenciación de la finca agrupada.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21063.pdf

Resolución de 21 de mayo 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 Priego de Córdoba, en relación a una instancia solicitando el depósito del modelo informativo de arrendamientos de corta duración, que tiene por objeto una finca registral.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21064.pdf

Resolución de 21 de mayo 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 Chiva n.º 2, 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 estimar la oposición de un propietario colindante.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21065.pdf

Resolución de 21 de mayo 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.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21066.pdf

Resolución de 21 de mayo 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 4, por la que se suspende la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración, turístico, finca completa, por constar una prohibición en los estatutos de la propiedad horizontal.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21067.pdf

Resolución de 25 de mayo 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 Manresa n.º 4 a expedir copia del expediente completo de la inscripción practicada, comprensiva del título que la motivó.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21068.pdf

Resolución de 25 de mayo 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 Tías a la inscripción de una adquisición por sucesión británica, concretamente inglesa.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21069.pdf

Resolución de 25 de mayo 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 inscripción de una modificación de descripción con cambio de uso de locales comerciales a viviendas declarado por antigüedad.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21070.pdf

Resolución de 26 de mayo 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 Valdemoro, por la que se suspende la expedición de una certificación de cargas ordenada en mandamiento judicial y la extensión de la correspondiente nota marginal, por constar la titular registral en situación de concurso de acreedores.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21071.pdf

Resolución de 26 de mayo 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 Granadilla de Abona, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca y su consiguiente rectificación descriptiva y declaración de obra nueva sobre ella, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la georreferenciación de la finca agrupada.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21073.pdf

Resolución de 27 de mayo 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 Córdoba n.º 1, por la que se deniega la práctica de la inscripción interesada sobre una finca registral por entender que la misma escritura presentada, aunque sin el acta complementaria que ahora la acompaña, fue ya objeto de calificación negativa ratificada en juicio verbal.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21074.pdf

Resolución de 27 de mayo 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 37, por la que se suspende la inscripción de un 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 Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21075.pdf

Resolución de 27 de mayo 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 interina de Pinto n.º 2, por la que se suspende la cancelación de la hipoteca de una inscripción de una finca registral por la razón de que no se aporta escritura pública en la que preste su consentimiento el titular de dicho préstamo y no puede solicitarse la cancelación por instancia, por no ser aplicable la cancelación por caducidad del artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21076.pdf

Resolución de 8 de junio 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 Osuna, por la que se deniega la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en virtud de instancia privada.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21287.pdf

Resolución de 9 de junio 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 Denia n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la extinción del régimen de multipropiedad por cuotas indivisas interesada sobre unas fincas registrales.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21288.pdf

Resolución de 9 de junio 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 accidental de Almería n.º 3, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca y la consiguiente declaración de obra nueva, 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/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21290.pdf

Resolución de 10 de junio 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 Santander n.º 1, por la que se suspende la inscripción de finca adjudicada como consecuencia de una partición hereditaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21291.pdf

Resolución de 10 de junio 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 interina de Alhama de Granada a inscribir una escritura de aceptación de herencia, liquidación y adjudicación de bienes.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21292.pdf

Resolución de 10 de junio 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 Majadahonda n.º 1, por la que se deniega la expedición de la certificación literal solicitada respecto de una finca registral de dicho registro.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21294.pdf

Resolución de 10 de junio 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 se deniega la inscripción de una escritura de compraventa de una participación indivisa de finca rústica.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21295.pdf

Resolución de 10 de junio 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 Cervera de Pisuerga, por la que se suspende la inmatriculación de una finca, constando oposición expresa de ayuntamiento que alega invasión del dominio público municipal.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21296.pdf

Resolución de 1 de junio 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 Redondela-Ponte Caldelas a inscribir una escritura de partición de herencia, otorgada por el albacea universal y contador-partidor designado por la causante en su testamento.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21398.pdf

Resolución de 1 de junio 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 10, por la que se deniega la práctica del asiento de presentación de una escritura de préstamo hipotecario por estar redactada en catalán y no ser lengua oficial en Andalucía.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21399.pdf

Resolución de 2 de junio 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 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra antigua y división horizontal de las habitaciones de un hotel en fincas descritas como locales de uso hotelero.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21400.pdf

Resolución de 2 de junio 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 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra antigua y división horizontal de las habitaciones de un hotel en fincas descritas como locales de uso hotelero.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21401.pdf

Resolución de 3 de junio 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 Tordesillas, por la que se suspende la inscripción de un acta de requerimiento y acta de notoriedad para la reanudación de tracto sucesivo.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21403.pdf

Resolución de 3 de junio 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 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21404.pdf

Resolución de 3 de junio 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 Tordesillas a inscribir la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tras la correspondiente tramitación del expediente del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, por no acreditarse el fallecimiento del titular registral.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21405.pdf

Resolución de 3 de junio 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 Barcelona n.º 4 a inscribir el testimonio de una sentencia dictada en procedimiento ordinario que reconoce la adquisición del dominio de una mitad indivisa de una finca registral por usucapión.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21407.pdf

Resolución de 3 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de registrador de la propiedad de Murcia n.º 7, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo arrastrada por segregación de una finca matriz gravada con la misma, solicitada por medio de instancia acompañando resolución administrativa de inadmisión de tercería de dominio.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21408.pdf

Resolución de 4 de junio 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 Sagunto n.º 1 a inscribir una escritura de aceptación y partición de herencia.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21409.pdf

Resolución de 4 de junio 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 Sebastián n.º 6 a inscribir una escritura de partición de herencia previa liquidación de la sociedad de gananciales.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21410.pdf

Resolución de 4 de junio 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 Alicante n.º 2, por la que se deniega la cancelación de una limitación de disponer solicitada por instancia privada.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21411.pdf

Resolución de 4 de junio 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 Gijón n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada para la rectificación o cancelación parcial de una condición resolutoria en garantía de precio aplazado.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21413.pdf

Resolución de 4 de junio 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 Fernando n.º 1, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de hipoteca unilateral ya aceptada.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21414.pdf

Resolución de 5 de junio 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 Madrid n.º 18, denegando la inscripción de una escritura de opción de compra.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21415.pdf

Resolución de 5 de junio 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 Iznalloz a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21416.pdf

Resolución de 5 de junio 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 Mora de Rubielos-Aliaga a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa por concurrir la oposición de propietarios colindantes en el curso de la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21417.pdf

Resolución de 5 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de registradora de la propiedad de Santa Coloma de Farners, por el que se deniega la inscripción del mandamiento judicial comprensivo de un auto homologando una transacción judicial derivada de procedimiento.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21418.pdf

Resolución de 5 de junio 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 Coín, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca, basadas en localización dudosa de la finca registral.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21419.pdf

Resolución de 8 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 7, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de un derecho de opción de compra inscrito y cancelación de cargas posteriores.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21420.pdf

Resolución de 22 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Lleida n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y agrupación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21726.pdf

Resolución de 22 de junio 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 1 a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21727.pdf

Resolución de 23 de junio 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 Canjáyar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación de una participación indivisa de finca rústica.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21728.pdf

Resolución de 23 de junio 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 Alfaro-Cervera del Río Alhama, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división en régimen de propiedad horizontal.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21729.pdf

Resolución de 23 de junio 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 Laredo-Ramales de la Victoria, por la que se deniega una anotación preventiva de prohibición de disponer por no figurar el bien inscrito a nombre de la sociedad demandada.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21730.pdf

Resolución de 23 de junio 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 Algete, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de finca rústica.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21731.pdf

Resolución de 24 de junio 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 4, por la que se suspende la inscripción de determinado proyecto de compensación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21732.pdf

Resolución de 24 de junio 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 Almería n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21733.pdf

Resolución de 24 de junio 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 Jijona, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca y su georreferenciación por oposición de una Administración Pública, que alega invasión de un camino de dominio público.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21734.pdf

Resolución de 24 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Cáceres n.º 2, a rectificar la superficie inscrita de una finca coordinada con Catastro, en virtud de acta tramitada de conformidad con el artículo 153 del Reglamento Notarial,

como operación previa para lograr la inscripción de otra escritura de segregación y extinción de condominio.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21735.pdf

Resolución de 25 de junio 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 Carmona, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de servidumbre de acueducto.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21736.pdf

Resolución de 25 de junio 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 Mahón, por la que se deniega la inscripción de convenio regulador aprobado por sentencia de divorcio.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21737.pdf

Resolución de 25 de junio 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 Astorga, por la que se suspende la inscripción de un acta tramitada en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, por advertir dudas fundadas sobre la posibilidad de que con la rectificación pretendida se encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidades hipotecarias.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21738.pdf

Resolución de 25 de junio 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 Jerez de los Caballeros, por la que se deniega 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/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21739.pdf

Resolución de 25 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación registral negativa parcial de la registradora de la propiedad de Marchena, respecto de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21740.pdf

Resolución de 26 de junio 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 Conil de la Frontera a inscribir un contrato de arrendamiento.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21741.pdf

Resolución de 29 de junio 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 inscripción de una sentencia de divorcio aprobatoria de convenio regulador en el que se liquida la sociedad de gananciales.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21742.pdf

Resolución de 30 de junio 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 10 a inscribir un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21744.pdf

Resolución de 30 de junio 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 Adeje a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librados en procedimiento de ejecución hipotecaria.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21745.pdf

Resolución de 30 de junio 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 O Barco-A Pobra de Trives, por la que se suspende la cancelación de unas cargas hipotecarias ordenada por mandamiento judicial.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21746.pdf

Resolución de 30 de junio 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 Mérida n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de adjudicación y mandamiento de cancelación en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra herencia yacente.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21747.pdf

Resolución de 30 de junio 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 práctica de un asiento de presentación.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21748.pdf

Resolución de 30 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Zaragoza n.º 10, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de finca de titularidad de la Comunidad Autónoma de Aragón.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21749.pdf

Resolución de 12 de junio 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 Valencia n.º 18 del testimonio de una sentencia de modificación de convenio regulador dictada en procedimiento divorcio de mutuo acuerdo.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21916.pdf

Resolución de 16 de junio 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 Mérida n.º 1, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21917.pdf

Resolución de 16 de junio 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 1, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21918.pdf

Resolución de 16 de junio 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 Fe n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de permuta.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21919.pdf

Resolución de 16 de junio 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 Quintanar de la Orden, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21920.pdf

Resolución de 18 de junio 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 Cunit, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación por albergar el registrador dudas de correspondencia entre una de las fincas agrupadas y su representación gráfica.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21921.pdf

Resolución de 18 de junio 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 1, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21922.pdf

Resolución de 18 de junio 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 1, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21923.pdf

Resolución de 18 de junio 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 1, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21924.pdf

Resolución de 18 de junio 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 1, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21925.pdf

Resolución de 23 de junio 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 Canjáyar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación de una participación indivisa de finca rústica.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21926.pdf

Resolución de 23 de junio 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 Canjáyar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación de una participación indivisa de finca rústica.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21927.pdf

Resolución de 23 de junio 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 Canjáyar, por la que suspende la inscripción de una escritura de donación de una participación indivisa de finca rústica.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21928.pdf

Resolución de 23 de junio 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 Canjáyar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una participación indivisa de finca rústica.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21929.pdf

Resolución de 11 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad accidental de Alcobendas n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22009.pdf

Resolución de 11 de junio 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 Eivissa n.º 2, por la que se deniega la tramitación de un procedimiento de conciliación de los previstos en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22010.pdf

Resolución de 11 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad interino de Alicante n.º 1, en un supuesto en el que se efectúa la adjudicación de una finca, protocolizando en la escritura el cuaderno de la partición realizada en el seno de procedimiento judicial de división de herencia por parte del contador-partidor designado en el procedimiento.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22011.pdf

Resolución de 11 de junio 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 documentación remitida a la cuenta de correo electrónico del Registro de la Propiedad de Oviedo n.º 3.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22012.pdf

Resolución de 11 de junio 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 O Barco-A Pobra de Trives, por la que se suspende 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/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22013.pdf

Resolución de 12 de junio 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 Badajoz n.º 3, por la que deniega la práctica de un asiento de presentación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22014.pdf

Resolución de 12 de junio 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 Bilbao n.º 11 a inscribir una escritura de ejercicio de opción de compra.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22015.pdf

Resolución de 12 de junio 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 San Javier n.º 1, por la que se suspende la práctica de una nota marginal de constancia de la existencia de doble inmatriculación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22016.pdf

Resolución de 15 de junio 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 Almoradí, por la que se suspende la inscripción de una escritura de determinación con efectos reales de ejecución de una propiedad horizontal única por fases con especificación de la facultad de edificar en cada fase y compraventa.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22017.pdf

Resolución de 17 de junio 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 La Unión n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22019.pdf

Resolución de 17 de junio 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 O Carballino-Rivadavia, por la que se suspende la inscripción de un documento administrativo de compraventa, al no resultar legitimada notarialmente la firma de los intervinientes en el documento.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22020.pdf

Resolución de 17 de junio 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 O Carballino-Rivadavia, por la que se suspende la inscripción de un documento administrativo de compraventa, al no resultar legitimada notarialmente la firma de los intervinientes en el documento.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22021.pdf

Resolución de 17 de junio 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 O Carballino-Rivadavia, por la que se suspende la inscripción de un documento administrativo de compraventa, al no resultar legitimada notarialmente la firma de los intervinientes en el documento.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22022.pdf

Resolución de 17 de junio 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 San Vicente del Raspeig, por la que se deniega la inscripción de una adjudicación de finca en expediente de ejecución en vía de apremio administrativo y la consiguiente cancelación de cargas posteriores.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22023.pdf

Resolución de 17 de junio 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 León n.º 4 con ocasión de la solicitud de cancelación de una hipoteca unilateral, por faltar resolución judicial expresa de dicha cancelación o consentimiento en escritura pública de los acreedores hipotecarios.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22024.pdf

Resolución de 17 de junio 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 Móstoles n.º 3 con ocasión de la solicitud de cancelación de una hipoteca unilateral, por faltar resolución judicial expresa de dicha cancelación o consentimiento en escritura pública de los acreedores hipotecarios.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22025.pdf

Resolución de 18 de junio 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 1, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22026.pdf

Resolución de 18 de junio 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 1, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22027.pdf

Resolución de 18 de junio 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 Telde denegando la inscripción de una escritura de herencia.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22028.pdf

Resolución de 18 de junio 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 Granadilla de Abona, emitida con ocasión de la solicitud de inmatriculación de finca en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por no existir coincidencia entre la descripción consignada en el título y la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22029.pdf

Resolución de 18 de junio 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 Oviedo n.º 5, a inscribir la terminación de una obra nueva previamente declarada en construcción.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22030.pdf

Resolución de 19 de junio 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 Marbella n.º 4 a inscribir una escritura de donación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22031.pdf

Resolución de 19 de junio 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 Ciudad Rodrigo, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca por haberse formulado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, de las que se desprende la existencia de una contienda judicial.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22032.pdf

Resolución de 1 de julio 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 Majadahonda n.º 1 a practicar el asiento de presentación de una escritura de elevación a público de un convenio regulador.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22033.pdf

Resolución de 1 de julio 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 Tarragona n.º 3 a inscribir una escritura de segregación y compraventa, previa rectificación de su superficie, por concurrir la oposición en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22034.pdf

Resolución de 1 de julio 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 Navalcarnero n.º 2, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22035.pdf

Resolución de 1 de julio 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 de la propiedad de San Vicente del Raspeig, por la que se deniega la práctica

de una anotación preventiva de denuncia por no figurar inscrita la finca a favor de la persona contra la que se ha dirigido el procedimiento.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22036.pdf

Resolución de 1 de julio 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 Lorca n.º 3, por la que se deniega 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/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22037.pdf

Resolución de 2 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de registradora de la propiedad de Cartagena n.º 4 a inscribir determinada adjudicación hereditaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22038.pdf

Resolución de 2 de julio 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 Torrejón de Ardoz n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22039.pdf

Resolución de 2 de julio 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 Cuevas del Almanzora, por la que se deniega 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/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22040.pdf

Resolución de 2 de julio 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 Motril n.º 2, por la que se deniega 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/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22041.pdf

Resolución de 6 de julio 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 Valoria La Buena, por la que se suspende la inscripción de un documento administrativo de expropiación al no solicitarse la inscripción de la rectificación del resto de fincas afectadas por la expropiación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22042.pdf

Resolución de 6 de julio 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 Valoria La Buena, por la que se suspende la inscripción de un documento administrativo de expropiación al no solicitarse la inscripción de la rectificación del resto de fincas afectadas por la expropiación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22043.pdf

Resolución de 6 de julio 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 Valoria La Buena, por la que se suspende la inscripción de un documento administrativo de expropiación al no solicitarse la inscripción de la rectificación del resto de fincas afectadas por la expropiación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22044.pdf

Resolución de 6 de julio 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 Valoria La Buena, por la que se suspende la inscripción de un documento administrativo de expropiación al no solicitarse la inscripción de la rectificación del resto de fincas afectadas por la expropiación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22045.pdf

Resolución de 6 de julio 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 Alcázar de San Juan n.º 1, en relación con el rechazo de la cancelación de una hipoteca de personas físicas concursadas, por faltar una resolución judicial expresa en que se ordene dicha cancelación o consentimiento en escritura pública del acreedor hipotecario.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22046.pdf

Resolución de 7 de julio 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 Murcia n.º 2 a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución de hipoteca.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22047.pdf

Resolución de 7 de julio 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 Collado Villalba a inscribir una escritura de protocolización de una partición judicial de herencia.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22048.pdf

Resolución de 7 de julio 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 Villarreal n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y extinción parcial subjetiva de condominio y constitución de servidumbre recíproca de paso.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22049.pdf

Resolución de 7 de julio 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 6, por la que se deniega la inscripción de una escritura de división horizontal.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22050.pdf

Resolución de 8 de julio 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 Chinchilla de Monte-Aragón, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por dudas en la identidad de la finca.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22051.pdf

Resolución de 9 de julio 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 Arona a inscribir una escritura de renuncia abdicativa.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22053.pdf

Resolución de 9 de julio 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 Hoyos 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.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22054.pdf

Resolución de 9 de julio 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 La Roda, a rectificar la descripción literaria de una finca, solicitada en base a lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, por albergar dudas de identidad de que con la inscripción pretendida se encubran operaciones de modificación de entidades hipotecarias u otros negocios jurídicos no documentados.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22055.pdf

Resolución de 9 de julio 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 Madrid n.º 14 a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22056.pdf

Resolución de 10 de julio 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 Benissa a inscribir una escritura de opción de compra.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22057.pdf

Resolución de 1 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación sustitutoria de la registradora de la propiedad de Belorado, por la que se confirma la denegación de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por dudas en la identidad de la finca, basadas en la magnitud de la diferencia superficial entre la que se pretende inscribir y la que resulta del Registro, que puede encubrir una operación de agrupación, que no ha sido documentada.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/23/pdfs/BOE-A-2026-22194.pdf

Resolución de 3 de julio 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 Castrojeriz-Villadiego, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/23/pdfs/BOE-A-2026-22195.pdf

Resolución de 3 de julio 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 Castrojeriz-Villadiego, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/23/pdfs/BOE-A-2026-22196.pdf

Resolución de 6 de julio 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 Navalmoral de la Mata a inscribir una sentencia dictada en juicio verbal por la que se declara la titularidad de los demandantes sobre una determinada finca registral.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/23/pdfs/BOE-A-2026-22197.pdf

Resolución de 6 de julio 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 Fuenlabrada n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en la que tres hermanos venden cada uno su tercera parte indivisa de una misma finca, pero uno de ellos en un precio muy inferior a los otros dos.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/23/pdfs/BOE-A-2026-22198.pdf

Resolución de 6 de julio 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 Calviá n.º 1, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca sobre sendas fincas por caducidad, solicitada en virtud de instancia al amparo del artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria, por razón de entender que el plazo pactado a la hipoteca por las partes contratantes no es de caducidad convencional, sino un plazo de cobertura hasta el cual quedarán garantizadas las obligaciones incumplidas hasta esa fecha.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/23/pdfs/BOE-A-2026-22199.pdf

Resolución de 6 de julio 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 Loja, por la que se suspende la inscripción de ciertos pactos de vencimiento anticipado en una escritura de préstamo hipotecario de carácter empresarial.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/23/pdfs/BOE-A-2026-22200.pdf

Resolución de 6 de julio 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 Madrid n.º 47, por la que se suspende la rectificación de los asientos registrales ordenada como consecuencia de una declaración del dominio.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/23/pdfs/BOE-A-2026-22201.pdf

Resolución de 7 de julio 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 Lleida n.º 3, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/23/pdfs/BOE-A-2026-22202.pdf

Resolución de 8 de julio 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 Alcalá de Guadaíra n.º 1 a decretar la nulidad de una inscripción de georreferenciación de una finca.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/23/pdfs/BOE-A-2026-22203.pdf

Resolución de 8 de julio 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 Eivissa n.º 2 de la solicitud mediante instancia de la prórroga de una anotación preventiva practicada por defecto subsanable, acompañada de escritura pública en la que el interesado expone sus fundamentos y solicita la prórroga de la anotación practicada por defecto subsanable sin mandamiento judicial que la ordene.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/23/pdfs/BOE-A-2026-22204.pdf

Resolución de 8 de julio 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 Lorca n.º 3, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca y su consiguiente rectificación de su descripción literaria, por haberse presentado alegaciones por uno de los colindantes notificados.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/23/pdfs/BOE-A-2026-22205.pdf

Resolución de 10 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación efectuada por la registradora de la propiedad de Lucena n.º 1 por la que se deniega la inscripción de un acta de subasta electrónica notarial (venta extrajudicial del bien hipotecado).

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/23/pdfs/BOE-A-2026-22206.pdf

Resolución de 17 de julio 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 Eivissa n.º 4 a inscribir adjudicación de dos fincas a la viuda, en virtud de un pacto de atribución matrimonial concertado con su difunto esposo al amparo de la legislación civil (Derecho de familia) francesa.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/28/pdfs/BOE-A-2026-22587.pdf

Resolución de 13 de julio 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 1 a practicar un asiento de presentación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22838.pdf

Resolución de 13 de julio 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 A Coruña n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cambio de uso de local a vivienda por antigüedad.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22839.pdf

Resolución de 13 de julio 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 de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se deniega la anulación de una inscripción ya practicada.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22841.pdf

Resolución de 14 de julio 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 Valladolid n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22842.pdf

Resolución de 14 de julio 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 Roque a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22843.pdf

Resolución de 14 de julio 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 interina de Montefrío, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de segregación y venta, por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa urbanística para la parcelación ni aportarse representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas segregadas y de la finca resto.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22844.pdf

Resolución de 14 de julio 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 Picassent n.º 1, por la que se suspende la expedición de una certificación literal del historial de dominio y cargas de dos fincas registrales.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22845.pdf

Resolución de 14 de julio 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 de Onís, por la que se suspende la inscripción de una sentencia por la que se acuerda la división de un local comercial.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22846.pdf

Resolución de 14 de julio 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 Mataró n.º 2, por la que se practicó una anotación preventiva de derecho hereditario.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22847.pdf

Resolución de 15 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación hecha por la registradora de la propiedad de Santa Fe n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario por razón de una improcedente distribución de la responsabilidad hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22848.pdf

Resolución de 15 de julio 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 un mandamiento de cancelación librados en procedimiento de ejecución hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22849.pdf

Resolución de 15 de julio 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 Jerez de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adición de herencia, liquidación de sociedad conyugal, aceptación y adjudicación de herencia y segregación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22850.pdf

Resolución de 15 de julio 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 Mérida n.º 1, por la que se suspende la constancia registral de la interposición de un recurso contencioso-administrativo.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22851.pdf

Resolución de 15 de julio 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 Roquetas de Mar n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un acta de acreditación de final de obra antigua de un elemento privativo de una propiedad horizontal.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22852.pdf

Resolución de 15 de julio 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 Ayamonte, por la que se deniega el asiento de presentación de una solicitud de rectificación de la inscripción relativa a una segregación y descripción gráfica ya practicada con anterioridad.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22853.pdf

Resolución de 15 de julio 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 Orgaz, por la que se califica negativamente la cancelación de una serie de anotaciones de embargo sobre una finca registral en virtud de mandamiento de cancelación de una nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas recaído en la ejecución de una hipoteca, en la que se ha declarado la nulidad de una de sus cláusulas, retrotrayéndose los efectos al momento anterior al inicio de la ejecución.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22854.pdf

Resolución de 15 de julio 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 Marbella n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de aceptación y adjudicación parcial de herencia, junto con escritura de segregación complementaria y rectificativa de la anterior.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22855.pdf

Resolución de 16 de julio 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 Getafe n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de extinción de usufructo.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22856.pdf

Resolución de 16 de julio 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 Valencia n.º 8 a expedir determinados extremos en la publicidad

formal solicitada.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22857.pdf

Resolución de 16 de julio 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 Palencia n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación de anejo y agregación de anejo en elementos dentro de una división horizontal.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22858.pdf

Resolución de 16 de julio 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 Orihuela n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura por la que se constituye un complejo inmobiliario.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22859.pdf

Resolución de 16 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Mijas n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de anotación preventiva de embargo.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22860.pdf

Resolución de 16 de julio 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 Sant Cugat del Vallès n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de préstamo hipotecario.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22861.pdf

Resolución de 16 de julio 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 Alicante n.º 4, por la que se suspende la inscripción de la división de un elemento privativo, local comercial, de un edificio en régimen de propiedad horizontal, en dos locales independientes, respecto de los que se solicita el cambio de uso a vivienda, por contravenir las normas estatutarias y no acreditarse la preceptiva autorización administrativa para el cambio de uso.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22862.pdf

Resolución de 17 de julio 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 Guadix de una solicitud de rectificación registral por error material y de concepto.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22863.pdf

Resolución de 17 de julio 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 Mijas n.º 3 a expedir certificación de determinados documentos aportados por el promotor del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria solicitados por uno de los colindantes notificados.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22864.pdf

Resolución de 17 de julio 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 Cristóbal de La Laguna n.º 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se deniega la petición de entrega del título presentado solicitando la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que tiene por objeto una finca colindante a edificio en propiedad horizontal.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22865.pdf

Resolución de 17 de julio 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 Ponferrada n.º 2 a inscribir una escritura de ampliación de obra nueva, división horizontal y posterior extinción de condominio.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22866.pdf

Resolución de 17 de julio 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 Pozoblanco suspendiendo la inscripción de una escritura de herencia.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22867.pdf

Resolución de 17 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra un asiento de inscripción practicada, tras la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, firmada por la registradora de la Propiedad de Elda n.º 2.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22868.pdf

Mercantil

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 extendida por la registradora mercantil I de Alicante, por la que se suspende la solicitud de inscripción de modificación de objeto social de una sociedad profesional.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20951.pdf

Resolución de 25 de mayo 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 XVI de Madrid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20958.pdf

Resolución de 26 de mayo 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 VII de Valencia, por la que se deniega la solicitud de depósito de las cuentas anuales de una sociedad.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20960.pdf

Resolución de 26 de mayo 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 VIII de Madrid, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad de responsabilidad limitada.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21072.pdf

Resolución de 9 de junio 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 práctica de inscripción de pérdida de la condición de sociedad unipersonal.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21289.pdf

Resolución de 10 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil III de Sevilla a inscribir la escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21293.pdf

Resolución de 3 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil III de Sevilla a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de dicha sociedad.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21402.pdf

Resolución de 3 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de los registradores mercantil y de bienes muebles V y III de Barcelona a inscribir una póliza mediante la cual se ceden en garantía de una deuda los derechos de crédito derivados de determinados contratos de arrendamiento, una escritura de compraventa de fincas y subrogación de deuda y una escritura de disolución de sociedad con subrogación en la posición de acreedor de los derechos de cobro que la sociedad disuelta tiene respecto a las rentas derivadas de los referidos contratos de arrendamiento.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21406.pdf

Resolución de 4 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora mercantil y de bienes muebles I de Barcelona, por la que se deniega la cancelación del dominio del arrendador financiero como consecuencia del ejercicio de la opción de compra por el arrendatario, al estar revocado el número de identificación fiscal de la entidad solicitante.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21412.pdf

Resolución de 29 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil y de bienes muebles de Burgos, por la que se rechaza la inscripción de acuerdos sociales.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21743.pdf

Resolución de 16 de junio 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 Almería, por la que se rechaza la inscripción de cambio de socio único y de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad de responsabilidad limitada.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22018.pdf

Resolución de 8 de julio 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 Zaragoza, por la que se rechaza la solicitud de cancelación de inscripción por revocación de poderes.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22052.pdf

Resolución de 13 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora mercantil I de Alicante, por la que se rechaza la solicitud de inscripción de cese y nombramiento de administrador.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/31/pdfs/BOE-A-2026-22840.pdf

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

R.20.05.2026. R. P. Sevilla n.º 3.- **INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO: NECESIDAD DE DOBLE TÍTULO CAUSAL.**

SE CONFIRMA

La simultaneidad del otorgamiento de los títulos de por sí no autoriza para considerar que la documentación se ha otorgado ad

hoc (con el único fin de lograr la inmatriculación), ya que ha transcurrido más de un año desde la muerte de la causante cumpliéndose el requisito del transcurso de un año entre los dos títulos materiales.

Sí es indicio fundado de dicha creación ad hoc que los dos títulos (liquidación de gananciales y partición de herencia) carecen de autonomía causal: en ambos la causa es la muerte del causante. Si bien en el título previo adquisitivo previo se señala que el bien se adquirió hace más de 20 años por documento privado, por un lado no se aporta y tampoco se señala la fecha y, por otro lado, es insuficiente para acreditar la previa adquisición, pues no tiene la consideración de público.

NOTA. Recuerda la DGSJFP que a la luz del 205 LH ya no son suficientes títulos declarativos o modificativos, siquiera los especificativos, salvo respecto de estos últimos, cuando acrediten junto con otros la transmisión del dominio. Así ocurre en la partición de herencia que, si bien es un título especificativo, se refiere a una operación jurídica, la partición que integra, junto con otras (la liquidación de gananciales que es previa), el total fenómeno traslativo de la transmisión hereditaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20953.pdf

R.20.05.2026. R. P. Felanitx n.º 1.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE REVOCA

El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Se revoca la nota porque de las alegaciones del colindante, del contenido del Registro y de la documentación presentada, no resulta indicio de controversia. En contra de la nota de calificación que señala que la mera formulación de la alegación contraria impide la culminación positiva del expediente del artículo 199 LH, la Dirección General recuerda que la calificación registral del contenido del Registro, debe tenerse en cuanta en la formación del juicio de identidad y en el caso, la georreferenciación alternativa del expediente es coherente con el contenido del Registro y la conexión entre la parcela 434 (una de las referencias catastrales de la finca del promotor) y la finca 31.328 del colindante no ha sido acreditada por éste; su alegación carece de la virtualidad suficiente para convertir en litigioso el expediente, cuando el promotor del mismo tiene a su favor la presunción de que su finca se integra con la parcela 434, concluye el Centro Directivo.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20954.pdf

R.21.05.2026. R. P. Madrid n.º 36.- **CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA TURÍSTICA.**

SE CONFIRMA

En el supuesto de hecho no va a tener acceso al registro la comercialización de la vivienda turística, sino que lo que va acceder al registro es la cualidad de vivienda turística de una finca que consta en el registro como local comercial, lo que producirá efectos frente a terceros desde su inscripción por lo que para su acceso al registro deben cumplirse todos los requisitos necesarios para su validez, tanto de índole urbanística, lo que se acredita con la licencia municipal para vivienda turística, como de índole civil, entre los que se encuentra el cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal y en concreto su artículo 7.3. En el presente caso como para que se considere iniciada la actividad turística se necesita la correspondiente autorización administrativa (doble en el caso de Madrid pues se requiere la autonómica y la municipal) y ambas han de ser anteriores al 3 de abril del 2025, no se aplica la DA 1ª LPH y por ende se precisa la aprobación de la Junta de Propietarios.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20955.pdf

R.21.05.2026. R. P. Collado Villalba.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.**

SE CONFIRMA

En el caso, se trata de subsanar la inexactitud de los historiales registrales de dos fincas vinculadas ob rem, que son divergentes y que trae causa de la Resolución de 8 de septiembre de 2025. Al no reflejarse la inscripción de hipoteca de la finca 23.364 (vivienda), en el historial la finca 24.731 (garaje que se entiende también hipotecado porque sigue la suerte de la finca a la que está vinculada) ni la inscripción a favor del adjudicatario, adjudicatario que la vendió al recurrente, ni tampoco la venta, se altera el sentido de la inscripción provocando la divergencia de historiales registrales al crear la apariencia de que la finca registral garaje pertenece a titulares registrales distintos de los de la finca registral vivienda, cuando los de esta finca entienden que han adquirido la finca con el garaje.

Confirma la DGSJFP que no puede rectificarse el error de concepto por la sola petición de la recurrente, sin intervención del titular de la finca registral garaje que tiene la consideración de tercero del artículo 34 LH, o sin mediar resolución judicial que lo ordene (artículo 218 LH en relación con la letra d -y no c como sostiene el recurrente- del 40 LH y en relación con el artículo 82 LH).

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20956.pdf

R.21.05.2026. R. P. El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.- **INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA DE DIVORCIO CONTENCIOSO.**

SE CONFIRMA

Presentado testimonio de sentencia de divorcio contencioso, se confirma la necesaria inscripción del divorcio en el Registro Civil (artículo 266 RRC); la necesaria manifestación relativa a la realización o no en la finca de actividades potencialmente contaminantes (la finca está inscrita como solar por un lado y, por otro lado, teniendo en cuanta que la obligación nunca es exigible a la autoridad pública es el propietario del bien adjudicado, una vez testimoniado el decreto de adjudicación, quien debe cumplirla mediante un instrumento jurídico (acta o escritura); y la necesaria constancia de las circunstancias identificativas de la parte adjudicataria.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20957.pdf

R.26.05.2026. R. P. La Orotava.- **INSCRIPCIÓN A FAVOR DE HERENCIA YACENTE.**

SE CONFIRMA en cuanto a dos defectos

SE REVOCA en cuanto al último

En el presente caso, una finca se inmatricula en virtud de escritura pública de compraventa otorgada en 1983 acompañándose como título previo de adquisición del vendedor la escritura de herencia de su padre de 1966; en la inscripción 3.ª se procede a cancelar la inscripción del dominio del comprador al haberse declarado la nulidad de la compraventa en virtud de sentencia que ordenaba el reintegro a la comunidad hereditaria de la parte vendedora.

Se pretende ahora que se inscriba la finca a nombre de la herencia yacente, formada por los once hermanos, hijos de los

vendedores en la escritura de compra declarada nula,

No se cumple con el requisito del doble título traslativo. Se presenta como título previo la escritura de partición de herencia otorgada en el año 1966 y como título inmatriculador la sentencia que declara la nulidad de la compraventa del año 1983. No obstante, con el título inmatriculador el bien retorna al vendedor y no es nueva transmisión a favor de la herencia yacente; no tiene finalidad traslativa. También se confirma la necesaria coincidencia entre la descripción de la finca en el título inmatriculador y la de la certificación catastral descriptiva y gráfica incluyendo esta la coincidencia con la de la georreferenciación catastral; se requeriría previamente incoar el correspondiente procedimiento catastral de subsanación de discrepancias, para instar la alteración catastral, al tratarse de un supuesto de inmatriculación.

Por último, es admisible la inscripción a favor de la herencia yacente dado que el artículo 9 LH permite la inscripción en favor de un patrimonio separado, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Por tanto, no es exigible la concreta determinación de los llamados, integrantes de la herencia yacente, para que ésta pueda ser titular registral.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20959.pdf

R.27.05.2026. R. P. Estepona n.º 2.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.**

SE CONFIRMA

Presentada instancia solicitándose la rectificación del Registro ex artículo 40 d LH, junto con sentencia que se limita a declarar la nulidad de la cláusula de cesión contenida en la escritura que motivo una inscripción del historial registral de la que trae causa la inscripción cuya cancelación ahora se pretende, se confirma la calificación que señala que dicha sentencia no ordena la rectificación o cancelación de la mencionada inscripción por nulidad de la misma: "… la rectificación del error cometido en un asiento no implica la automática rectificación de los asientos posteriores que tienen su soporte en aquél. Si tras la inscripción en que se cometió un error se ha practicado otra inscripción que trae causa de aquélla, aunque ésta no sea propiamente errónea, pues se ajustó al título que la motivó, ambas han de ser rectificadas simultáneamente, no en forma sucesiva, a través de la correspondiente resolución judicial".

Por lo tanto, no puede admitirse que se hayan cumplido los requisitos que el artículo 40 LH exige para la modificación del contenido del Registro, esto es, bien que se realice con consentimiento del titular registral, que debe obedecer a una causa verdadera y lícita, bien que recaiga una resolución judicial dictada en procedimiento de carácter declarativo que expresamente ordene la rectificación de los asientos registrales.

Se confirma que no pueda practicarse anotación de suspensión por defecto subsanable porque si la anotación preventiva tiene el efecto de ser un adelanto del asiento definitivo, es necesario que se aporte el documento que pudiera servir de título para la cancelación que se pretende y en el caso ni la instancia privada presentada ni la sentencia declarativa de nulidad de cláusula ni el justificante de solicitud de mandamiento de cancelación, tienen virtualidad para obtener la cancelación pretendida de la inscripción de fusión.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20961.pdf

R.20.05.2026. R. P. Mataró n.º 4.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

Se plantea si es admisible la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, tramitado el expediente del 199 LH, cuando la misma procede de un expediente administrativo de reordenación de la propiedad inscrita en 2002.

Se confirma la denegación de la inscripción solicitada a la vista de las alegaciones efectuadas por el Ayuntamiento, titular del dominio público colindante, por dudas sobre la superficie real de la finca que está, además, incluida en la modificación del Plan Parcial. Del contraste de los planos archivados de dicha reparcelación y de la representación gráfica alternativa aportada resultan diferencias que no sólo afectan a la superficie de la finca, sino también a su configuración geométrica; la modificación Plan de Ordenación Urbana prevé la inclusión como suelo urbano de una porción que actualmente tiene la clasificación de suelo no urbanizable especialmente protegido por lo que pretender incluir como parte de la finca objeto del procedimiento una porción de terreno colindante que está clasificada como suelo no urbanizable, so pretexto de la constancia de una mera rectificación superficial, suponen, de hecho, alterar la delimitación atribuida a la finca por el proyecto de reparcelación aprobado por la Administración urbanística actuante, que precisará (artículo 201 LH) la modificación del título que motivó la inscripción de la finca de resultado. "Así lo indica la propia Administración urbanística, cuando señala que la regularización de la superficie de la finca registral se habrá de vehicular, una vez aprobada y vigente la modificación número 8 del Plan de Ordenación Urbanística Municipal, a partir de las operaciones jurídicas que correspondan, citando la modificación del proyecto de reparcelación vigente o una operación jurídica complementaria", concluye la Dirección General.

NOTA 1. Cuestión competencial.

Es competente la DGDEJM para la resolución de los recursos contra las calificaciones negativas de los títulos o de las cláusulas concretas que deban inscribirse en un Registro de Cataluña siempre que las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de manera exclusiva o junto con otros motivos, en normas de derecho catalán o en su infracción, recuerda la DGSJFP.

NOTA 2. Independencia del Registrador.

El Centro Directivo recuerda su doctrina sobre el principio de independencia en el ejercicio de la función de calificación registral.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21061.pdf

R.20.05.2026. R. P. Corcubión-Muros.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE REVOCA

Se pretende la inscripción de una escritura de segregación y cesión gratuita habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199LH, por haberse recibido alegaciones por parte de un colindante catastral.

El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados tanto desde el punto de vista jurídico como del material.

Se revoca así la nota que se limita a suspender 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, máxime cuando la representación gráfica propuesta para la finca objeto del procedimiento incluso atribuye a la parcela catastral del colindante opositor una porción de terreno adicional que detrae de la propia parcela catastral del promotor.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21062.pdf

R.20.05.2026. R. P. Santa Fe n.º 1.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, desde el punto de vista jurídico y material.

Si bien la fundamentación de la nota no llega a concretar la decisión respecto de cada uno de los linderos, respecto de los cuales se presentan alegaciones, sino que hace una apreciación conjunta de todas ellas sí se revela la existencia de un indicio de contienda respecto del lindero fondo que no puede resolverse mediante un expediente del artículo 199 LH. Existe una discordancia entre el contenido del Registro y el de la georreferenciación alternativa aportada, puesto que desaparece el lindero acequia o brazal que, además, puede tener la consideración de dominio público y esto coincide con las alegaciones de los colindantes que declaran que la georreferenciación aportada invade la red de saneamiento pública con arquetas que afecta a diversos colindantes; el informe técnico presentado por el alegante identifica la porción de terreno, por pequeña que sea, respecto de la cual puede existir contienda. Por tanto, concluye la Dirección General, es evidente que la documentación aportada por el colindante alegante contiene la información suficiente para que el registrador pueda analizar su alegación y determinar que, con la documentación aportada, queda acreditada la existencia de un indicio de controversia que impide la culminación con éxito el expediente.

NOTA 1. Cuestión procedimental.

Si bien es en la nota y no en el informe en el que debiera haberse hecho constar las alegaciones de los colindantes, esto no impide la resolución del fondo del recurso.

NOTA 2. Recuerda la DGSJFP que la finca procede de reparcelación y cualquier modificación de la misma requiere modificación del título reparcelatorio, salvo que el registrador no tenga dudas de la georreferenciación catastral con la identidad de la finca, doctrina que el Centro Directivo extiende también a la alternativa, existiendo un indicio de ausencia de duda, pues la diferencia superficial es inferior al 10% de la cabida inscrita, por lo que la posible inscripción de la georreferenciación no implica reordenación de los terrenos.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21063.pdf

R.21.05.2026. R. P. Chiva n.º 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE REVOCA

Se estima el recurso porque la calificación registral se basa exclusivamente en una oposición difusa, imprecisa e insuficientemente fundamentada (Resolución de 26 de marzo de 2024). El colindante no acredita de modo georreferenciado (ni es requerido para ello) cómo se concreta la invasión alegada de lindero común (ribazo de piedra antiguo y camino que según el colindante es el límite real, tradicional y material entre ambas parcelas) y la misma, además, no es concluyente, por cuanto la afectación al referido ribazo parece contradecirse con las fotografías aportadas por el propio colindante.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21065.pdf

R.25.05.2026. R. P. Manresa n.º 4.- **CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS RESPECTO DE LOS QUE EL REGISTRADOR NO ES ARCHIVERO NATURAL.**

SE CONFIRMA

Sí pueden expedirse certificaciones de los documentos que el Registrador conserve en su archivo y respecto de los cuales pueda considerarse archivero natural, pero no de aquellos cuya expedición corresponde legalmente a otro funcionario.

Solicitada copia cotejada del expediente completo, comprensiva del título que ha dado lugar a la inscripción, de una obra nueva en construcción, y que fue comunicada al Ayuntamiento en aplicación de lo dispuesto en el artículo 28.4TRLS, cuando dicha documentación es solicitada por un Ayuntamiento para el ejercicio de sus competencias en materia de disciplina urbanísitca, se confirma que el registrador puede certificar del asiento practicado, de los datos que de él resulten, incluidos los identificativos de la escritura que motivó la inscripción, así como de los documentos que conserve en su legajo, respetando la normativa reguladora de Protección de Datos de Carácter Personal, pero no puede expedir copia de la escritura, que deberá solicitarse al notario autorizante o, en su caso, a quien legalmente le suceda en el protocolo.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21068.pdf

R.25.05.2026. R. P. Tías.- **DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: TÍTULO SUCESORIO EN LA SUCESIÓN INTESTADA SUJETA AL DERECHO INGLÉS.**

SE REVOCA

Cuando se trate de una sucesión sin testamento será preciso el denominado grant of representation, cuya manifestación es the letter of representation que designa el ejecutor y establece los bienes sucesorios. Este documento, traducido y apostillado, constituye el título sucesorio a los efectos del artículo 14 LH sin que sea exigible documento adicional que determine la totalidad de los herederos y sus derechos en la sucesión global; la escritura calificada prueba adecuadamente el Derecho aplicable.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21069.pdf

R.25.05.2026. R. P. Adeje.- **CAMBIO DE USO DE LOCALES POR ANTIGÜEDAD.**

SE CONFIRMA

No se han acreditado los requisitos necesarios para su acceso al Registro del cambio de uso por ninguna de las dos vías previstas por el artículo 28 TRLS; en el caso del punto 4 no se aporta la certificación del Ayuntamiento, la certificación catastral descriptiva y gráfica, la certificación de técnico competente o el acta notarial, constando, además la incoación de un expediente de disciplina urbanística, esto es, de la documentación incorporada al presente expediente resulta la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que conllevan la confirmación de la calificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21070.pdf

R.26.05.2026. R. P. Valdemoro.- **CONCURSO DE ACREEDORES: LIMITACIONES A LAS EJECUCIONES SINGULARES.**

SE confirma

No es posible expedir una certificación de cargas ex artículo 656 LEC y extender su correspondiente nota al margen de

determinada anotación de embargo en el marco de una ejecución de títulos judiciales derivada del embargo trabado sobre bienes cuyo titular registral ha sido declarado en concurso voluntario de acreedores (artículos 143, 145 y 149 TRLC).

NOTA. Las presuntas anomalías sustantivas en el proceso de liquidación, tales como una subasta por importes irrisorios en mes inhábil o el carácter fraudulento y culpable de dicho concurso (alegaciones del recurrente) son ajenas al procedimiento registral.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21071.pdf

R.26.05.2026. R. P. Granadilla de Abona.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE REVOCA

El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, desde el punto de vista técnico y material.

No cabe denegar la inscripción de la georreferenciación de la finca señalando que es el resultado de la calificación a la vista del, a su vez, resultado de la tramitación del expediente. Es esencial la adecuada motivación de las dudas de su juicio registral de identidad de la finca en la calificación registral. Además, en el caso del contenido de las ortofotos que aporta, no se desprende que se haya alterado el lindero en cuestión sino que, por el contrario, ha permanecido inalterable en el tiempo.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21073.pdf

R.27.05.2026. R. P. Córdoba n.º 1.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: sUBSANACIÓN DE DEFECTO DE CALIFICACIÓN CONFIRMADA POR SENTENCIA FIRME.**

SE CONFIRMA

Se plantea si la escritura presentada de cambio de uso de un local comercial integrado en una propiedad horizontal (de local comercial a trasteros y cochera), su posterior división en 22 elementos independientes, más sus propios elementos comunes, y su constitución en subcomunidad con un régimen jurídico propio, que fue objeto de calificación negativa por no acreditar acuerdo de la comunidad de propietarios autorizando la división realizada sobre el local comercial y ratificada en juicio verbal que adquirió firmeza, puede subsanarse presentando ahora junto con el mismo título, un acta complementaria.

Dado a que le acta se limita a incorporar 22 certificaciones catastrales descriptivas y gráficas distintas, una por cada uno de los elementos que resultan de la división efectuada en la escritura presentada y dado que el defecto ratificado por sentencia ya firme es la falta de autorización de la junta de propietarios conforme al artículo 10.3.b LPH, no ha quedado subsanado el defecto.

NOTA. Cuestión procedimental.

Ante la nueva presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y mientras la cuestión no haya sido objeto de decisión por este Centro Directivo, debe el registrador emitir la correspondiente calificación que, aunque reitere la calificación negativa, será una calificación nueva, y frente a ella caben los recursos que prevé actualmente el artículo 328 de la Ley

Si la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal la resolución firme que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión salvo que el título se presente con nueva documentación con finalidad subsanatoria como es el caso.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21074.pdf

R.27.05.2026. R. P. Madrid n.º 37.- **PROHIBICION DE DISPONER ADMINISTRATIVA.**

SE CONFIRMA

No cabe la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria al constar practicada, con posterioridad a la hipoteca, una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en por la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de Administración Tributaria; la adjudicación sólo puede practicarse con la autorización de la misma, en la que indique asimismo la subsistencia o no de la anotación practicada.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21075.pdf

R.27.05.2026. R. P. Pinto n.º 2.- **CANCELACIÓN POR PAGO DE LA INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA POR CERTIFICACIÓN BANCARIA CON FIRMA ELECTRÓNICA CUALIFICADA.**

SE CONFIRMA

De acuerdo con el principio de titulación auténtica y de legitimación, no habiendo transcurrido el plazo que permita la cancelación de la hipoteca por caducidad conforme a los artículos 82.5.º o 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria, sólo es posible cancelar la inscripción en virtud de escritura pública otorgada por la entidad titular, en la que preste su consentimiento para ello; o bien en virtud de sentencia firme que así lo ordene, dictada en procedimiento dirigido contra el titular registral.

Por tanto, no es título hábil a estos efectos el certificado del banco firmado con firma electrónica cualificada, validada por VALIDe que es la herramienta oficial del Gobierno de España diseñada para verificar que las firmas basadas en certificados digitales admitidos sean íntegras y vigentes gozando de las presunciones del 326 3 y 4 LEC; esta norma opera en su propio ámbito, toda vez que el artículo 3 LH exige escritura pública.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21076.pdf

R.08.06.2026. R. P. Osuna.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.**

SE CONFIRMA

Para la rectificación de asientos ordenados por la autoridad judicial hay que estar a lo dispuesto en el artículo 83 LH.

Por tanto, tomada nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas (del mandamiento judicial presentado resultaba que la demanda se había dirigido contra las mercantiles, deudor hipotecario una y tercer poseedor la otra; en la certificación de dominio y cargas que se expidió se hizo constar erróneamente que la entidad titular del bien era otra mercantil), y pretendiendo el recurrente, alegando la nulidad de la nota marginal practicada de expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria, que se deje sin efecto un determinado asiento al no haber sido demandado en el procedimiento el titular registral de la finca al tiempo de expedirse la mentada certificación y por inexactitud en la certificación expedida, se confirma la denegación de la cancelación del asiento en virtud de instancia privada.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21287.pdf

R.09.06.2026. R. P. Denia n.º 2.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: OPONIBILIDAD DE LAS MODIFICACIONES ESTATUTARIAS.**

SE CONFIRMA

El acuerdo de la comunidad de propietarios inscrito produce efectos frente a terceros, quedando bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 LH), mientras se encuentre vigente. Por lo que el titular posterior no puede ignorar el contenido del folio registral de la finca afectada.

En el presente caso, el recurrente es titular en pleno dominio de determinada finca registral y decide la extinción del régimen de multipropiedad por cuotas indivisas bajo el que se encuentra la finca descrita; estando la finca en cuestión integrada en una supracomunidad (complejo inmobiliario) en la que una determinada fase de la misma está afecta al especial régimen de multipropiedad derivado de una adaptación realizada a la anterior Ley 42/1998.

El régimen estatutario se compone de los estatutos del régimen de propiedad horizontal (propiedad ordinaria), que afectan a todas las viviendas del conjunto inmobiliario y de los estatutos del régimen de multipropiedad, subordinados a los anteriores, y que afectan exclusivamente a las viviendas afectas a ese régimen de multipropiedad. La modificación del artículo 26 de los estatutos del régimen de multipropiedad que suprimió la posibilidad de extinguir el régimen de multipropiedad en caso de reunirse en un solo propietario todas las cuotas, quedó inscrita con anterioridad a la adquisición del recurrente. Por tanto, le es oponible sin que pueda admitirse la alegación del recurrente relativa a que "la referida modificación estatutaria no afecta al adquirente en virtud de ejecución judicial de hipoteca, por constar inscrita mediante asiento posterior a la fecha de la expedición de la certificación de cargas que inició dicha ejecución".

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21288.pdf

R.09.06.2026. R. P. Almería n.º 3.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

Son fundadas las dudas de identidad resultado del análisis sobre el contenido y verosimilitud de la alegación del colindante; análisis que determina no un indicio de litigio sino uno iniciado por demanda (en ejercicio de acción reivindicatoria contra el promotor del expediente del 199 LH ante "invasión del terreno descrito", suplicando al Juzgado que "dicte sentencia por la que se condene a los demandados a restituir a mis mandantes en sus derechos, procediendo a demoler la construcción llevada a cabo sobre la propiedad de mis representados y objeto del presente procedimiento y a dejar expedita la superficie referida (…)") y la apertura del juicio verbal por lo que el expediente del artículo 199 iniciado no puede culminar con éxito.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21290.pdf

R.10.06.2026. R. P. Santander n.º 1.- **DESHEREDACIÓN.**

SE CONFIRMA

Se confirma la calificación porque, desheredados los cuatro hijos del causante, se comprueba que en la escritura de partición no intervinieron los descendientes de los desheredados, sin que tampoco conste en la misma manifestación alguna de los otorgantes de inexistencia de tales descendientes. Además, habiéndose declarado por sentencia la nulidad de la cláusula respecto de uno de los desheredados, tampoco se ha acreditado su intervención en la partición, ni que se le haya satisfecho la legítima (como ordenaba la sentencia NOTA); siendo esta acreditación también exigible para la inscripción pues, aunque la sentencia que declaró la nulidad de la cláusula de desheredación es posterior a la escritura de partición, es anterior a la solicitud de inscripción.

NOTA. Frente a la alegación del recurrente, el resguardo de ingreso del pago de la legítima no resulta suficiente para acreditar que concurren los presupuestos necesarios para que con el pago en metálico haya quedado satisfecha dicha legítima porque se desconoce la base de cálculo de la misma y no consta que el pago en metálico haya sido aceptado ni recibido por la legitimaria ni aprobado notarial o judicialmente.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21291.pdf

R.10.06.2026. R. P. Alhama de Granada.- **RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN.**

SE CONFIRMA

No es inscribible una copia parcial de escritura de aceptación de herencia, liquidación y adjudicación de bienes autorizada en 1964 acompañada del correspondiente testamento, que es presentada a inscripción junto con una escritura de subsanación o complemento, autorizada en 2025, porque, sería incoherente mantener el tercer defecto recurrido (necesidad de que consten las circunstancias personales de los legatarios) dada la conexión con el segundo no recurrido expresamente (esto es, "debe acreditarse quiénes son los herederos, puesto que el testamento los nombra genéricamente. Dado que no se identifica al heredero (o legatario) por su nombre y apellidos, sino que se habla genéricamente de «hermanos» del testador, debe acreditarse fehacientemente quiénes eran estos y que vivían y cumplían los demás requisitos para heredar al tiempo del fallecimiento, mediante acta de notoriedad u otro medio fehaciente"; sin que al no recurrirse expresamente este defecto ni el primero -que no sea título suficiente la escritura parcial- la DGSJFP pueda pronunciarte sobre ellos).

En otro caso, ya que en la escritura de subsanación o complemento de la citada escritura de 1964 se hicieron constar las circunstancias personales de los legatarios dándose cuenta de esa presentación en la nota que se recurre, tal defecto teóricamente podría darse por subsanado.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21292.pdf

R.10.06.2026. R. P. Majadahonda n.º 1.- **PUBLICIDAD FORMAL: CERTIFICACIÓN LITERAL.**

SE CONFIRMA parcialmente

Ha de reconocerse en el recurrente interés legítimo, directo y de contenido patrimonial para obtener certificación literal de los asientos en los que figura como titular del derecho inscrito o como sujeto pasivo de la hipoteca (sin que la circunstancia de que tales asientos se hallen cancelados permita denegar la publicidad en este ámbito) así como de la inscripción de la adjudicación por la ejecución hipotecaria.

No obstante, respecto de la publicidad literal relativa a la otra mitad indivisa o a las cargas constituidas o anotadas a cargo de su cotitular, no concurre en la solicitante el interés directo, conocido, legítimo y patrimonial prevaleciendo el deber del registrador, en cumplimiento de la legislación de protección de datos, de excluir los datos que excedan del interés acreditado por el solicitante, salvo que motive adecuadamente su interés legítimo.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21294.pdf

R.10.06.2026. R. P. Navalcarnero n.º 2.- **PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTA CONSTANDO YA NOTA MARGINAL DE EXISTENCIA DE PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO URBANO O DE POSIBLE PARCELACIÓN ILEGAL.**

SE CONFIRMA

Desde el punto de vista registral, no tratándose de la transmisión de la misma cuota inscrita, una vez declarada la existencia de parcelación urbanística ilegal, se impone el cierre registral (artículo 79.3 del Real Decreto 1093/1997).

En el caso, no puede ser objeto de inscripción la transmisión de la participación indivisa de finca rústica (cuota que no estaba previamente inscrita) formalizada en la escritura calificada, aun sin indicar en la inscripción el número específico asignado a dicha participación (indicio de parcelación de por sí suficiente) al no existir variación jurídica entre la nota marginal ya practicada en el folio de la finca sobre el peligro de formación de núcleo urbano como de parcelación ilegal y lo indicado ahora por el Ayuntamiento, tras la notificación del Registro, en el sentido de no deber practicarse la inscripción de la transmisión solicitada, en cumplimiento de dispuesto en el artículo 79.3 del Real Decreto 1093/1997 y conforme al acuerdo del Pleno Municipal de 22 de abril de 2005 recogido en la nota.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21295.pdf

R.10.06.2026. R. P. Cervera de Pisuerga.- **INMATRICULACIÓN: INVASIÓN DE DOMINIO PÚBLICO.**

SE CONFIRMA

Son fundadas las dudas sobre la invasión del dominio público municipal, invasión alegada por el Ayuntamiento, basada en la ausencia de declaración judicial del dominio privado del inmatriculante de la franja en cuestión (patio), positiva y terminante; tampoco recae sentencia declarativa de la titularidad demanial a favor del Ayuntamiento. "Al haber fracasado procesalmente la acción reivindicatoria principal por falta de legitimación del particular, y haber fracasado también la demanda reconvencional del Ayuntamiento, el debate dominical sobre la pertenencia privada o pública del patio no ha quedado resuelto judicialmente ni cubierto por la eficacia de la cosa juzgada material. Por consiguiente, persistiendo la indefinición civil sobre la naturaleza de dicha porción topográfica y constando en el expediente registral tramitado conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria la oposición expresa, formal y gráficamente precisa del Ayuntamiento, se de Brañosera en defensa del dominio público municipal, las dudas fundadas albergadas por el registrador en el procedimiento inmatriculador sobre posible invasión del dominio público se encuentran plenamente justificadas y vigentes, no pudiendo accederse a la inmatriculación en los términos pretendidos que engloban la superficie controvertida".

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21296.pdf

R.01.06.2026. R. P. Redondela-Ponte Caldelas.- **DERECHO SUCESORIO GALLEGO. PARTICIÓN REALIZADA POR ALBACEA Y CONTADOR-PARTIDOR.**

SE CONFIRMA

No es inscribible la escritura de partición de herencia otorgada por el albacea universal y contador partidor designado en testamento (partición ratificada por la heredera adjudicataria) en la que se adjudica el dominio sobre determinada finca, determinando su venta y pago del haber a los demás interesados y en dinero extra hereditario porque esta actividad no está encardinada ni en el artículo 841 CC ni en los artículos 1056 y 1060 CC en la interpretación de la resolución13 mayo 2003 ni, por último, puede entenderse que es una adjudicación en/para pago de deudas; la operación transforma la naturaleza de la legítima, con el resultado de que el contador no está limitándose a contar y partir los bienes del causante, sino que está convirtiendo la legítima, que es pars bonurum bajo la legislación gallega aplicable en el momento del fallecimiento del causante, en un derecho de crédito frente a la adjudicataria, a quien se ordena el pago en metálico de su cuota. Por tanto, no constando que todos los afectados por tal decisión hayan prestado su conformidad, ni que se haya realizado el pago de la legítima, la inscripción de la partición requerirá necesariamente su consentimiento.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21398.pdf

R.01.06.2026. R. P. Málaga n.º 10.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: TÍTULO REDACTADO EN LENGUA NO OFICIAL DE LA CCAA DONDE ESTÁ UBICADO EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

SE CONFIRMA

Los asientos, incluido el de presentación que deben practicarse en los Registro de la Propiedad ubicados en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía deben ser redactados en español. De acuerdo con el artículo 36 RH y 3 CE, en Andalucía la lengua oficial en Andalucía es el castellano.

NOTA. Respecto a la traducción de ese texto, si el registrador conociera la lengua en la que hubiese sido redactado el documento podrá proceder a su traducción (artículo 37RH). Si no lo conociera, será la administración instructora, en este caso el notario, quien debe proceder a su traducción (artículo 142 LEC y 15 Ley 39/2015).

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21399.pdf

R.02.06.2026. R. P. Madrid n.º 6.- **INSCRIPCIÓN DE "CONDOHOTEL": NECESARIA COMPATIBILIZACIÓN DEL PRINCIPIO DE UNIDAD DE EXPLOTACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA CON EL DE LA PH.**

SE CONFIRMA en cuanto a cuatro defectos

SE REVOCA en cuanto a dos

En el presente expediente, se declara por antigüedad, justificada en certificado de técnico, la terminación de la obra declarada en construcción y además se acredita una licencia de funcionamiento como establecimiento hotelero para el edificio en su conjunto compuesto por 144 habitaciones. A su vez, se pretende efectuar la división horizontal como elementos de aprovechamiento y tráfico independiente de las 134 habitaciones existentes en la actualidad pero, como locales de uso hotelero.

De acuerdo con la doctrina del numerus apertus civilmente no hay obstáculo teórico para definir un régimen jurídico especial a esta modalidad de explotación de establecimientos hoteleros (NOTA) que permita su inscripción en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las exigencias de claridad y determinación del derecho inscribible. Sin embargo, en el caso, el obstáculo es de tipo administrativo y urbanístico al no autorizarse expresamente esta modalidad de explotación.

Dice la DGSJFP que el cumplimiento del principio en la explotación turística de un edificio perteneciente a diferentes propietarios en propiedad horizontal requiere de modo inexcusable la configuración de un régimen jurídico particular que lo garantice en el título constitutivo y su inscripción registral para ser oponible a tercero. Por tanto, se confirma la nota que, a la luz de la regulación de la figura por otras CCAA y a la luz del principio de unidad de explotación del artículo 30 de la Ley de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, exige como requisitos registrales: la necesidad de que la escritura asegure el cumplimiento de la unidad de explotación así como el uso turístico exclusivo del edificio y de los departamentos

Locales de uso hotelero, habitaciones; impidiendo su aprovechamiento residencial; que se establezcan unos Estatutos de la Propiedad Horizontal especial, y un contrato de cesión a la empresa gestora o explotadora.»

Por otro lado, es necesaria licencia del Ayuntamiento para el destino del edificio a establecimiento hotelero en forma de propiedad horizontal; la escritura se refiere a la división horizontal de las 134 habitaciones ahora existentes en 134 locales de uso hotelero, lo que supone una clara incongruencia con la licencia que se aporta. El defecto sería subsanable mediante un pronunciamiento expreso del órgano competente sobre el título de constitución en propiedad horizontal que articule este modelo de explotación, diferente desde luego al hotel en sentido estricto, bien mediante una aclaración, complemento, modificación de la licencia que habilite su funcionamiento como hotel.

También se confirma el defecto relativo a que la cláusula sobre compromiso no vender de forma individual las fincas creadas como nuevas e independientes, comprometiéndose, en caso de venta, a transmitir el edificio en su totalidad, solo puede tener un alcance obligacional no susceptible de inscripción. "Lo anterior se entiende, a su vez, sin perjuicio de la posibilidad de establecer un particular régimen jurídico de propiedad horizontal en los estatutos para la explotación unitaria del hotel, modalizando el derecho del propietario en cuanto al aprovechamiento independiente de su departamento".

No obstante, el defecto relativo a resultar la superficie construida del edificio que consta en la escritura, superior a la que resulta de la licencia, debe ser revocado. Siendo la descripción de las superficies por planta mera concreción de la declarada en construcción, se certifica por técnico competente la descripción de la obra y su finalización con antigüedad suficiente tal y como prevé el citado artículo 28.4. También se revoca el relativo a que la superficie del suelo ocupada por la construcción es superior a la superficie del suelo según el Registro; pero siempre y cuando se proceda previamente a la inscripción de la representación gráfica de la finca.

NOTA. El "condohotel" consiste en esencia "en la explotación turística de un edificio, de nueva construcción o existente, cuya propiedad se encuentra dividida horizontalmente en unidades de alojamiento cuyos propietarios ceden su gestión conjunta a una única empresa explotadora, conservando el derecho a alojarse en las mismas en los periodos estipulados y a participar en los beneficios y gastos en la proporción acordada en el título constitutivo y el correspondiente contrato de explotación o gestión".

Carece de regulación estatal y los requisitos de acceso y ejercicio de la actividad son de competencia autonómica ex artículo 149.1.18 CE.

La PH es la configuración jurídica que mejor se adapta al "condohotel" con las necesarias adaptaciones y estaría sometido a las normas imperativas autonómicas en caso de existir, a las contenidas en la legislación de propiedad horizontal y en su defecto, a las dispuestas en los estatutos; y la creación de nuevas unidades económicas susceptibles de ser objeto de derechos reales sólo será posible si se cumplen los requisitos de determinación jurídica y de viabilidad económica. Estando sujeto este modelo al principio de explotación unitaria es necesario un régimen jurídico que regule las relaciones entre propietarios, explotador y huéspedes.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21400.pdf

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21401.pdf

R.03.06.2026. R. P. Tordesillas.- **EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO: ACREDITACIÓN DEL FALLECIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL Y NOTIFICACIONES.**

SE CONFIRMA

Para extender asientos relativos a procedimientos de reanudación de tracto sucesivo interrumpido, es necesaria la constancia del fallecimiento del titular registral que debe acreditarse con el certificado de defunción y no a través de declaración jurada que hace la recurrente por ser improbable pero no imposible que aquél continuase con vida al tiempo de iniciar el procedimiento de reanudación.

Por otro lado, aun habiendo transcurrido treinta años desde la última inscripción, la notificación a los últimos titulares registrales debe ser nominal, aunque se haga en forma edictal, y respecto a sus herederos, aun cuando la notificación sea genérica y edictal, debe hacerse referencia a los mismos como destinatarios de la misma.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21403.pdf

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21405.pdf

R.03.06.2026. R. P. Palma de Mallorca n.º 1.- **DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: RECTIFICACIÓN DE INSCRIPCIÓN PRACTICADA EX ARTÍCULO 92 RH.**

SE REVOCA

Reitera la DGSJFP que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) LH.

En el presente supuesto de hecho del historial registral resulta la inscripción de compra de la finca en cuestión por ambos cónyuges para su sociedad conyugal, por lo que ambos eran cotitulares y ahora uno de los cónyuges dona al otro la mitad indivisa, interviniendo ambos en la escritura presentada, acreditando que en el Derecho Sueco el régimen económico-matrimonial es de comunidad diferida.

Se revoca la nota porque la rectificación se basa" en una escritura de manifestaciones de los titulares registrales, en la que se acredita de manera indubitada la certeza de los hechos que manifiestan, incluyendo un informe apostillado de un notario sueco, de lo que resulta que el Derecho sueco consiste en un sistema de comunidad diferida de bienes, por lo que, constante el matrimonio, su funcionamiento es en buena medida equivalente a un régimen de separación de bienes, a menos que mediasen capitulaciones matrimoniales".

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21404.pdf

R.03.06.2026. R. P. Barcelona n.º 4.- **INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA DICTADA EN UN PROCEDIMIENTO ORDINARIO DECLARANDO ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN CONTRA HERENCIA YACENTE: FORMA DE LAS NOTIFICACIONES.**

SE CONFIRMA

Dirigido el procedimiento de forma genérica contra la herencia yacente habiéndose declarado la parte demandada en situación de rebeldía, no consta la forma en que se han producido las notificaciones a los herederos ignorados, ni si se ha llevado a cabo una investigación sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de la titular registral.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21407.pdf

R.03.06.2026. R. P. Murcia n.º 7.- **ANOTACIÓN DE EMBARGO: CANCELACIÓN EN VIRTUD DE INSTANCIA.**

SE CONFIRMA

Constando una finca gravada con una carga, al practicar una segregación de la misma, procede el arrastre de las cargas a la finca segregada de conformidad con el artículo 47 RH, confirmando , en consecuencia, el arrastre registral de la carga practicado, cuya cancelación debe efectuarse conforme a la legislación hipotecaria (artículos 79 LH y 173, 174 y 206 RH; 121 RGR).

En el caso, se presenta solicitud de los interesados de cancelar la anotación de embargo de conformidad con la resolución administrativa de inadmisión de (su) tercería, en base a la mención contenida en la misma de que: "no se acredita que las 15 áreas que manifiestan terceristas que son de su propiedad, formen parte del resto sin determinar embargado por este Ayuntamiento". No procede la cancelación sino en virtud de documento análogo al que se presentó para su práctica o resolución judicial firme en la que se ordene la cancelación; y, si bien la tercería de dominio sería un medio idóneo para obtener la cancelación en el presente caso ha sido desestimada, por lo que no procede el levantamiento de la traba y su cancelación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21408.pdf

R.04.06.2026. R. P. Sagunto n.º 1.- **INSCRIPCIÓN DE PARTICIÓN HEREDITARIA: APROBACIÓN JUDICIAL EN CASO DE MENOR REPRESENTADO POR EL TITULAR DE LA PATRIA POTESTAD; DESHEREDACIÓN.**

SE REVOCA

De acuerdo con el artículo 1060 CC en relación con el artículo 289, la aprobación judicial de la partición de herencia es exigible en los supuestos en que un menor se encuentra representado por un tutor, pero no así cuando dicha representación legal corresponde a los titulares de la patria potestad.

Por otro lado, en los casos de desheredación no tiene lugar la intervención del desheredado sino únicamente la de sus hijos o descendientes mientras no se declare judicialmente que no es cierta la causa de desheredación. Se revoca por tanto el defecto relativo a la necesaria aportación de los títulos sucesorios con los documentos complementarios del hijo desheredado; el fallecimiento del desheredado carece de trascendencia jurídica en la medida en que intervienen los hijos de éste en la escritura de partición hereditaria y no consta la circunstancia de haber sido negada la causa de desheredación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21409.pdf

R.04.06.2026. R. P. San Sebastián n.º 6.- **PARTICIÓN REALIZADA POR CONTADOR-PARTIDOR: CONFLICTO DE INTERESES ENTRE LA VIUDA QUE INTERVIENE EN LA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES Y ACEPTA LA ADJUDICACIÓN A FAVOR DE SU HIJA PERSONA CON DISCAPACIDAD.**

SE REVOCA

En el presente supuesto de hecho, la viuda interviene junto con el contador-partidor, en la liquidación de la sociedad de gananciales, para determinar los bienes que la misma se adjudicará (y se adjudica) en pago de su haber gananciales, y los que integrarán el haber hereditario; y luego interviene en la partición de la herencia, en nombre propio para aceptar los bienes que se le adjudican en pago de su haber hereditario y para aceptar, en nombre de su hija incapacitada judicialmente, el lote que el contador-partidor ha determinado para ésta última. Se plantea la cuestión de si existe conflicto de intereses o si, al contrario, los intereses de la persona con discapacidad están protegidos por la intervención del contador-partidor designado por el propio testador.

La DGJSFP, considerando la liquidación y partición como una operación compleja, revoca la nota porque la liquidación de la sociedad de gananciales (realizada conjuntamente por el contador partidor y la viuda) se configura como el paso previo, y necesario, para que se pueda ejecutar la partición en los términos previstos por el contador partidor en ejecución de su cargo. "Ambas operaciones -la liquidación de gananciales y la partición de herencia- en los términos en que han sido realizadas, no ponen de manifiesto un perjuicio patrimonial, desplazamiento económico injustificado o alteración arbitraria de haberes que haga necesaria la intervención de defensor judicial; dado que la intervención del contador partidor neutraliza y reduce el riesgo de oposición real de intereses".

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21410.pdf

R.04.06.2026. R. P. Alicante n.º 2.- **CANCELACIÓN DE LIMITACIÓN DE DISPONDER POR INSTANCIA PRIVADA.**

SE REVOCA

La posibilidad del artículo 82.2 LH hace referencia a aquellos casos en que el derecho ha quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada de tal modo que resulta innecesario un nuevo consentimiento, voluntario o forzoso, del titular del derecho que se cancela. Por tanto, procede en el caso la cancelación mediante solicitud expresa de cualquier interesado legitimado.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21411.pdf

R.04.06.2026. R. P. Gijón n.º 3.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.**

SE CONFIRMA

Practicado un asiento queda bajo la salvaguardia judicial y la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún es derecho, lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículos 40, 217 y 219 LH). Por tanto, solicitada la "rectificación/ cancelación parcial" de la inscripción 14.ª de la finca registral en lo relativo a inscripción de la condición resolutoria que deriva de la diligencia unilateral en cuanto introduce un plazo máximo de pago sin consentimiento de los compradores, entre los que se encuentra la recurrente, se confirma la calificación porque la instancia privada no es documento hábil para obtener la rectificación del Registro, faltando el consentimiento de los vendedores, así como de los otros dos compradores.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21413.pdf

R.04.06.2026. R. P. San Fernando n.º 1.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.**

SE CONFIRMA

Se plantea si cabe la cancelación de la nota marginal de aceptación de hipoteca unilateral porque el documento que recogía la aceptación contenía un error (según el recurrente) y, en caso de ser confirmada la indebida práctica de la nota marginal de aceptación, procede además la de la inscripción de la propia garantía hipotecaria.

La mera instancia del deudor no es título bastante ni para rectificar el error de concepto (que requiere siempre el consentimiento del registrador; aunque el registrador admitiera la posibilidad de haber cometido un error al publicar la aceptación resultaría inexcusable el consentimiento de la Agencia Tributaria para reconocer y rectificar el error) ni para cancelar la inscripción de la hipoteca que, en caso de que se aviniese la Agencia Tributaria a rectificar el error, tal rectificación sólo supondría que la aceptación debiera rectificarse, acaso dejándola sin efecto, quedando entonces la hipoteca inscrita y pendiente de aceptación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21414.pdf

R.05.06.2026. R. P. Madrid n.º 18.- **OPCIÓN DE COMPRA EN FUNCIÓN DE GARANTÍA.**

SE CONFIRMA

El negocio jurídico típico y unilateral de la opción se ha transmutado en otro bilateral (con distinta causa como resulta no solo de la escritura de opción de compra sino también y sobre todo de un segundo documento llamado "carta de pago" en el que el optante –"deudor"-recibe a cuenta del precio, la cantidad de 29.000 €, por lo que solo quedaría pendiente de recibir 11.000 € del precio de venta; también se modifica el contrato de opción de compra que se acaba de firmar, concediendo al vendedor -concedente- la posibilidad de buscar en los próximos 12 meses un comprador que le ofrezca mejores condiciones, pero supeditado a compensar a la parte optante con la suma de 46.900 € y, determinan que el precio pagado por la opción tendrá la consideración de arras penitenciarias de la compraventa), existiendo elementos suficientes para considerar la opción pactada como una garantía de una operación de presumible financiación y en la que siempre saldrá beneficiado el optante. Bien, recibiendo de manos del concedente una suma sensiblemente superior a la que este recibió al concederse la opción (se estipula que, si el concedente vende antes de que el optante pueda ejercitar la opción antes del año, aquel tiene que compensar al optante con una suma que excede a lo que se ha recibido a cuenta del precio); bien, si tal suma (con el sobreprecio indicado) no pudiera retornarse, desembocando en la adquisición del bien (aquí una mitad indivisa), sin las garantías inherentes a todo proceso de ejecución, tanto para el concedente como para terceros, concluye la Dirección General.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21415.pdf

R.05.06.2026. R. P. Iznalloz.- **DESHEREDACIÓN.**

SE CONFIRMA

Es doctrina de la DGJSFP que basta para que la desheredación sea eficaz la simple expresión testamentaria de la causa legal, o de la conducta tipificada como tal, que se imputa al sujeto; pero ello no impide que se niegue ab initio eficacia a las desheredaciones que no se funden en una causa de las tipificadas en la ley, o que se refieran a personas inexistentes al tiempo del otorgamiento del testamento, o a personas que, de modo patente e indubitado, resulte que no tienen aptitud ni las mínimas condiciones de idoneidad para poder haber realizado o ser responsables de la conducta que se les imputa.

Se confirma la calificación negativa de la escritura de aceptación y adjudicación de la herencia por el heredero porque, habiendo sido desheredados los restantes hijos de la causante y, genéricamente, sus descendientes, no contiene la escritura calificada datos que permitan identificar a dichos descendientes que permitan comprobar su imputabilidad respecto de la causa de desheredación expresada.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21416.pdf

R.05.06.2026. R. P. Mora de Rubielos-Aliaga.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

Se confirma la calificación basada en la oposición de los colindantes, concluyendo, a la vista de las mismas, que existen dudas de que con la representación gráfica propuesta se estén invadiendo otras fincas ya inscritas, dado que la parcela catastral invadida consta incluida en dichas fincas, lo que determina la existencia de una contienda o conflicto sobre esta concreta porción de terreno en que consiste la parcela.

A diferencia de la titularidad catastral que no es criterio definitivo acerca de si estamos o no ante una misma porción de terreno, sí debe serlo la indicación de los linderos registrales de la finca, los cuales pueden determinar que el análisis de correspondencia a emitir por el registrador resulte desfavorable, como ocurre en el presente expediente.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21417.pdf

R.05.06.2026. R. P. Santa Coloma de Farners.- **INSCRIPCIÓN DE AUTO DE HOMOLOGACIÓN DE TRANSACCIÓN JUDICIAL.**

SE CONFIRMA

"En cuanto a la eficacia de las transacciones judiciales homologadas como título inscribible, es doctrina de este Centro Directivo que 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 la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada", recuerda la DGSJFP. Por tanto, se confirma la negativa a inscribir auto de homologación judicial de un acuerdo transaccional de dos condueños (titulares del 60 y 40 por ciento, respectivamente) planteado en el ejercicio de una acción de división de patrimonio/cosa común, resultando necesaria, por otro lado, la constancia de las circunstancias señaladas en la nota por aplicación del principio de especialidad (artículos 9, 21 y 254 LH y 51RH).

NOTA. En el supuesto de hecho, no resulta conexión entre el acuerdo alcanzado y una situación de separación o divorcio; o, incluso de separación de hecho o de pareja estable, ya que compraron siendo solteros (y así figura en el Registro) mas no consta el estado civil actual de las partes, tratándose de un procedimiento ordinario de división de patrimonio. Por ello no puede hacerse extensiva a este supuesto la postura de la DGSJFP respecto del convenio regulador porque se exige una íntima conexión con una situación de crisis matrimonial, de modo que del título presentado a inscripción resulte la liquidación del régimen económico-matrimonial resultado de un proceso de nulidad, separación o divorcio.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21418.pdf

R.05.06.2026. R. P. Coín.- **GEORREFERENCIACIÓN: INICIACIÓN DEL EXPEDIENTE.**

SE CONFIRMA

El límite del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199LH es que con la georreferenciación que se aporte al expediente no se altere la realidad física de la finca, que en su día fue amparada por el folio registral. En otro caso el Registrador puede denegar el inicio del expediente. Se confirma la calificación ante la identificación dispar del lindero norte, entre la finca

registral y la referencia catastral por la falta de completa seguridad sobre la realidad física de la finca, que determina una inseguridad respecto a los colindantes que han de ser notificados y esa duda no va a poder subsanarse con la tramitación del expediente.

NOTA. En el supuesto de hecho, la referencia catastral aportada al expediente tiene una titularidad catastral distinta a la del recurrente, pues se incluyó en otra escritura como correspondiente con la identidad de otra finca que fue adquirida por los actuales titulares catastrales. Y ello independientemente del hecho de que la referencia catastral no conste inscrita en ninguno de los historiales registrales de las fincas afectadas.

También es motivo razonable de duda el que el interesado ya había presentado solicitud de inicio del expediente del artículo 199 para la inscripción de la georreferenciación de la misma finca objeto del presente expediente con una ubicación totalmente diferente a la que ahora solicita.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21419.pdf

R.08.06.2026. R. P. Barcelona n.º 7.- **OPCIÓN DE COMPRA: INSCRIPCIÓN DE LA COMPRA Y CANCELACIÓN DE CARGAS INSCRITAS CON POSTERIORIDAD.**

SE CONFIRMA en cuanto a dos defectos

SE REVOCA en cuanto al tercero

En el supuesto de este expediente, se confirma el defecto relativo a la necesaria consignación para la cancelación de cargas posteriores (artículo 175.6 RH), en el caso anotaciones de embargo, sin que pueda el Registrador valorar si es ejecutivo o preventivo a efectos de no exigirla en este segundo caso, como pretende el recurrente. También se confirma que la realización de la opción con los descuentos que se hayan producido y la consignación que corresponda debe ser notificada a los titulares de cargas posteriores al objeto de que dichas actuaciones no se realicen en su perjuicio.

Sin embargo, la cancelación de las anotaciones de embargo en ejercicio de la opción no requieren título específico. Por ello se revoca el defecto relativo a la necesidad de consentimiento expreso de la titular de la carga y del mandamiento judicial ordenando dicha cancelación (que sí serían necesarios en caso de cancelaciones ordenadas en el propio procedimiento ex artículo 83 LH).

NOTA. El Centro Directivo ha reconocido la posibilidad de cancelación de las cargas posteriores sin proceder a la correspondiente 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.

En cuanto a qué cantidades pueden ser descontadas o no a efectos de determinar el sobrante a consignar esta cuestión no ha sido planteada por la registradora en su nota de calificación, pero de acuerdo con la doctrina expuesta, tales cantidades a descontar podrían ser el importe de la prima inicial de la opción pactada en la propia escritura de constitución de la opción de compra así como el importe destinado al pago, saldo y liquidación de los préstamos garantizados con las hipotecas que gravan las fincas, que de hecho ya han sido canceladas, constando en la escritura un escrito de la entidad acreedora sobre el saldo pendiente. Sin embargo, el importe que también se califica en la escritura de compraventa en ejercicio de la opción de prima de esta, en la escritura complementaria de carta de pago que se acompaña para la inscripción no resulta claro si se trata de una prima de la opción o tan solo de un pago a cuenta del precio de la eventual compraventa futura, pero lo cierto es que este importe no consta reflejado en la inscripción del derecho de opción de compra, por lo que no procede descontarlo. Tampoco podrá descontarse el importe retenido por la parte compradora para cumplir con las obligaciones derivadas del auto dictado en las diligencias previas del Juzgado de Instrucción, ya que, con independencia de lo ordenado en dicho procedimiento, a efectos del Registro, tiene preferencia para el cobro sobre las fincas el acreedor a cuyo favor se practicaron las anotaciones preventivas de embargo sobre estas.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21420.pdf

R.22.06.2026. R. P. Lleida n.º 1.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: SEGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN DE FINCAS.**

SE REVOCA

En el caso, se trata de segregación y agrupación de dos fincas que fueron adquiridas por sendos legados.

Se revoca el defecto relatico a no constar la descripción íntegra de la porción segregada. En la escritura se hace constar en la descripción de la porción segregada su situación, su superficie y las dependencias de que se compone pero, según la nota, falta la cuota atribuida temporalmente y los linderos. Sin embargo, sí se cumple el principio de especialidad porque si la cuota pueda obtenerse a través de simples cálculos matemáticos no será defecto que impida la inscripción su no constancia en la escritura y, en el caso, resulta de la diferencia entre la finca resultante de la agrupación y del resto de la finca segregada (lo que aumenta la cuota del elemento al que se agrupa la porción segregada es igual a lo que disminuye la cuota del elemento del que se segrega la porción); y, respecto de los linderos, las diferencias, o ausencia de ellas, entre los linderos de las viviendas antes y después de la segregación y agrupación permiten deducir estos, y en cualquier caso, en este supuesto se incorporan a la escritura planos de las viviendas, con concreción de la porción que se segrega y agrupa, que permiten determinar sin dudas esos linderos.

También se revoca el defecto relativo a la falta de transmisión de la porción segregada al titular de la finca a la que se agrupa. En realidad, ni hay transmisión entre los legatarios de las dos fincas objeto de la segregación y agrupación ni se constituye comunidad entre ellos. Estamos ante un supuesto en el que difiere el objeto de aquello que fue legado por la causante (y cuya propiedad fue adquirida por los legatarios desde su fallecimiento y consolidada tras su aceptación) y aquello que fue erróneamente entregado en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, en la medida en que deberían haber sido entregadas las viviendas tal como quedan configuradas tras la segregación y agrupación ahora realizada y documentada aunque en la escritura ahora presentada no se haga constar de forma expresa que en realidad se está rectificando aquella escritura de aceptación y adjudicación.

NOTA. Cuestión competencial.

Es competencia de la DGJSFP la resolución de recursos mixtos, esto es, que comprendan cuestión de derecho catalán y común o de otros derechos. En el caso, las cuestiones planteadas son registrales.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21726.pdf

R.22.06.2026. R. P. Eivissa n.º 1.- **EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CALIFICACIÓN DEL DECRETO DE ADJUDICACIÓN Y SUS EFECTOS EN EL MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN.**

SE CONFIRMA

El decreto de adjudicación debe expresar el desglose de la cifra correspondiente al principal, intereses ordinarios, intereses de demora y gastos incluidos en el despacho de ejecución, fijándose otra cifra correspondiente a los intereses de la ejecución. Sin embargo, el decreto al solo expresar una cifra global sin ese desglose no permite la comprobación de que lo entregado al acreedor por cada concepto no excede del límite de la respectiva cobertura hipotecaria.

Respecto de la alegación del recurrente relativa a que la suspensión de la inscripción del decreto no debe extenderse al mandamiento de cancelación porque los defectos afectarían solo al primero, señala la DGSJFP que ex 133 LH (sin perjuicio de su punto dos) la presentación conjunta lleva a una calificación conjunta por lo que los defectos de cualquiera de los documentos impedirían la inscripción de los dos y su subsanación, la permitiría.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21727.pdf

R.23.06.2026. R. P. Canjáyar.- **PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN LA LEGISLACIÓN ANDALUZA.**

SE CONFIRMA

En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura de donación de una cuarta parte indivisa de una finca rústica que no consta inscrita y teniendo en cuenta cinco escrituras presentadas de transmisión inter vivos de otras cuotas indivisas de la misma finca, se considera que existen determinados indicios que indican la posibilidad de existencia de parcelación encubierta como el porcentaje de metros cuadrados de cada donación o la existencia de viviendas.

En los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurran las circunstancias objetivas reveladoras de parcelación en la propia finca pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993 sin exigir un control administrativo previo. Ello sin perjuicio, de las cautelas previstas en la legislación andaluza en cuanto a la comunicación a la Consejería competente de la solicitud de inscripción registral.

NOTA. Tratamiento registral de los negocios de transmisión de cuota o asimilados (derechos societarios)

El Centro Directivo expone la calificación registral en caso de transmisión de cuota ya inscrita; nueva cuota indivisa de finca rústica sin circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca pero pudiendo el registrador justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, que es el supuesto de hecho de este expediente; y transmisión de nueva cuota presentando un indicio objetivo revelador de parcelación urbanística.

En cualquiera de los supuestos citados, el registrador deberá adoptar las medidas preventivas que regula la legislación andaluza en cuanto a la caducidad del título administrativo habilitante, en su caso y la comunicación a la Consejería competente de la solicitud de inscripción registral, cuando por las circunstancias concurrentes pueda considerarse la existencia actual o potencial de una parcelación en suelo rústico, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21728.pdf

R.23.06.2026. R. P. Alfaro-Cervera del Río Alhama.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA LICENCIA MUNICIPAL NO ACREDITA POR SÍ SOLA LA REALIDAD EDIFICATORIA.**

SE CONFIRMA

En el folio registral no se expresa la superficie construida de las viviendas que integran las plantas primera y segunda, por lo que es preciso acreditar previamente o de modo simultáneo la realidad edificatoria sobre la que se asienta el régimen pretendido por alguno de los medios legalmente previstos (como la vía de la antigüedad) sin que la licencia municipal aportada de división horizontal sea por sí sola medio bastante para justificar la constancia registral de las superficies construidas de dichas viviendas. La acreditación registral de la realidad física de la edificación es la base del régimen de propiedad horizontal.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21729.pdf

R.23.06.2026. R. P. Laredo-Ramales de la Victoria.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: MANDAMIENTO DE PROHIBICIÓN DE DISPONER CIVIL PRESENTADO TRAS COMPRAVENTA.**

SE CONFIRMA

Inscrita compraventa presentada en primer lugar, no cabe la anotación de prohibición de disponer dictada en procedimiento civil, al pasar finca a figurar inscrita a favor de personas distintas de aquella contra la que se dirigió el procedimiento judicial; resultan plenamente aplicables los principios de tracto sucesivo y legitimación registral por lo que no cabe tomar la anotación preventiva.

NOTA. Practicado el asiento (artículo 1.3LH) la DGSJFP no puede entrar a valorar la alegación de los recurrentes según la cual la registradora debió haber tomado en consideración el mandamiento judicial de prohibición de disponer, presentado con posterioridad (días después) a la escritura de compraventa, para denegar la inscripción de ésta y practicar, en cambio, la anotación preventiva ordenada judicialmente.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21730.pdf

R.23.06.2026. R. P. Algete.- **PARCELACIÓN URBANÍSTICA.**

SE CONFIRMA

No tratándose de la transmisión de la misma cuota inscrita, una vez declarada la existencia de parcelación urbanística ilegal, la ausencia de una prohibición expresa de disponer no debe ser obstáculo para justificar la denegación de la inscripción; el cierre registral resulta de la vulneración de la norma urbanística prohibitiva de parcelaciones (artículo 144.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CCAA Madrid, en relación con el artículo 79.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sin necesidad de calificar la nulidad civil del contrato).

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21731.pdf

R.24.06.2026. R. P. Palma de Mallorca n.º 4.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL ACTO ADMINISTRATIVO: INSCRIPCIÓN DE PROYECTO DE COMPENSACIÓN.**

SE REVOCA

La firmeza de la resolución administrativa es un requisito esencial para practicar cualquier asiento de inscripción o cancelación en el Registro que implique una mutación jurídico real inmobiliaria, de modo que el acto o resolución cuya inscripción se pretenda debe haber agotado la vía administrativa sin perjuicio de la revisión judicial posterior (artículo 2 RD 1093/1997 en relación con el artículo 23.6 TRLS).

Se plantea si a pesar de haberse certificado la firmeza en vía administrativa del proyecto de compensación, la tramitación actual de una adaptación/ modificación del citado proyecto que pudiera modificar el proyecto de compensación presentado impide la inscripción del mismo ya que, como sostiene la nota de calificación, debe aprobarse definitivamente y no puede sujetarse a una posible posterior modificación.

En el caso, la firmeza en vía administrativa se ha cumplido. Por tanto, "la mutación jurídico real resultante del proyecto de compensación firme puede y debe tener acceso al registro de la propiedad" sin perjuicio de la eventual tramitación de una modificación de dicho proyecto que pudiera afectar al proyecto de compensación presentado; en dicha tramitación deberá tener la oportuna intervención los titulares registrales y tal modificación será objeto de nueva calificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21732.pdf

R.24.06.2026. R. P. Almería n.º 5.- **RETRACTO ARRENDATICIO: NOTIFICACIÓN A EFECTOS DEL EJERCICIO DEL DERECHO.**

SE CONFIRMA

El artículo 25.3 LAU exige la entrega de la copia de la escritura en que se haya formalizado la venta; no es suficiente testimonio en que se haga referencia a quién ha sido el notario autorizante, número de protocolo, fecha, datos de vendedor y comprador, finca y precio, como ocurre en el presente supuesto de hecho.

La DGJSFP dice que el notario puede optar por envío de una copia autorizada parcial, con omisión solamente de los datos de las fincas no afectadas por el derecho de adquisición preferente, y haciendo constar, bajo su responsabilidad, que en lo omitido no hay nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto; y cabe extracto o relación breve de aquello. O bien por una única copia, en papel o electrónica que puede ser en papel, o bien una copia autorizada electrónica. Y en todo caso, procediendo el notario a su notificación de forma de acuerdo con los artículos 202 a 204 RN.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21733.pdf

R.24.06.2026. R. P. Jijona.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE REVOCA

Solicitada la inscripción la georreferenciación alternativa que se corresponde con la identidad de uno de los componentes de la finca registral que tiene carácter discontinuo (NOTA 1), correspondiendo la misma a la porción de terreno que está físicamente separada de las demás, no son fundadas las dudas de identidad que se basan en las alegaciones del Ayuntamiento sobre invasión de un camino público de titularidad municipal pues no ha quedado acreditada la titularidad municipal del camino(NOTA 2) siendo la situación física planteada por el Ayuntamiento incoherente con el contenido del Registro (en el caso, la delimitación de la propiedad privada y la de una vía pecuaria de titularidad autonómica, es indubitada y está inscrita -NOTA 3-).

NOTA 1. La DGJSFP recuerda su doctrina favorable a la posible georreferenciación de uno de los componentes que integra la finca discontinua, distinguiendo este supuesto del de la segregación. La inscripción parcial de la georreferenciación de una la porción no afecta a la unidad jurídica de la finca, ya que la física no existe.

NOTA 2**.** De la documentación presentada resulta que la Administración Autonómica conmina al Ayuntamiento a variar el trazado del camino en cuanto que invade una vía pecuaria, que es dominio público de titularidad autonómica; que la propuesta de alteración del trazado de la vía pecuaria, siendo posible, no ha sido concluido con acuerdo entre ambas Administraciones, y que el acuerdo de aprobación del plan parcial por parte del Ayuntamiento es una actuación declarativa, que carece de la consiguiente actuación ejecutiva, única que puede rectificar las situaciones jurídico-registrales contradictorias.

NOTA 3. Hubiera sido necesaria la comparación entre el contenido del Registro (está inscrito el deslinde, en el que fueron parte la recurrente y la Administración Autonómica) y la alegación del Ayuntamiento. El asiento solo puede rectificarse con el consentimiento todos los titulares registrales implicados, o mediante resolución judicial en procedimiento dirigido contra todos los implicados y esto no se ha producido en el presente caso. Por tanto, solo analizando el contenido del Registro, la alegación del Ayuntamiento carece de la virtualidad suficiente para convertir en contencioso el expediente, pues no llega a acreditar su titularidad sobre el pretendido camino, dice la Dirección General.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21734.pdf

R.24.06.2026. R. P. Cáceres n.º 2.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

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 (o del artículo 201) 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, reitera la DGSJFP.

Pretendiéndose la rectificación del título inmatriculador de la finca mediante acta autorizada por el notario al amparo del artículo 153 RN en cuanto a la superficie atribuida a aquélla y con la que quedó inmatriculada en el año 2021, constando inscrita además la representación gráfica georreferenciada catastral de la misma (como operación indispensable para lograr la inscripción de una escritura de segregación y extinción de condominio otorgada con anterioridad, en base a la nueva cabida atribuida a la finca), se confirma la necesaria la comparecencia o ratificación de todos los que otorgaron el título cuya rectificación se pretende.

Están justificadas las dudas de identidad acerca de la posible existencia de negocios traslativos u operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas. Tales dudas no pueden disiparse por el consentimiento de los colindantes prestado en acta notarial de rectificación de descripción ya que la alteración geométrica de la finca ocasionada por virtud de la menor cabida atribuida a la finca no afecta a los que han prestado su consentimiento a la rectificación descriptiva, sino que se hace en beneficio o provecho de una finca perteneciente al cotitular de la registral en cuestión , cuya descripción se rectifica y por otro lado, porque tal acta no se ajusta a los requisitos y procedimiento que para su tramitación dispone el artículo 201 LH.

NOTA. El momento idóneo para la expresión de las dudas de identidad es el de la expedición de la certificación. En el caso, en el acta notarial de rectificación de descripción de fincas no consta haberse remitido el acta de inicio al Registro de la Propiedad (artículos 201 y 203 LH) por lo que no se pudo advertir acerca de las dudas de identidad en el momento procedimental oportuno.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21735.pdf

R.25.06.2026. R. P. Carmona.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO.**

SE CONFIRMA

La servidumbre de acueducto es predial o real, por ser inseparable de los fundos dominante y sirviente, de modo que no puede configurarse como una servidumbre personal. Por tanto, de acuerdo con el principio de tracto sucesivo, para poder inscribir la servidumbre necesariamente debe inscribirse con carácter previo sobre el predio dominante el derecho de superficie para la construcción de una balsa que la Comunidad de Regantes asegura tener sobre este y la balsa construida en ejercicio de dicho

derecho.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21736.pdf

R.25.06.2026. R. P. Mahón.- **INSCRIPCIÓN DE CONVENIO REGULADOR: PACTOS DE NATURALEZA PERSONAL.**

SE CONFIRMA

Solo es posible proceder a la inscripción de los actos o contratos que impliquen una verdadera transmisión, constitución, modificación o extinción de un derecho real, quedando vedado el acceso al Registro de los meros pactos obligacionales o personales, carentes de trascendencia real. Por tanto, no es inscribible el compromiso adquirido por uno de los cónyuges de transmitir la propiedad del inmueble, como ocurre con el contenido en el presente convenio regulador aprobado en sentencia de divorcio.

Aclara el Centro Directivo que la doctrina sobre la no inscribibilidad directa de sentencia de condena de obligación de hacer se aplica con mayor razón en el caso del convenio regulador.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21737.pdf

R.25.06.2026. R. P. Astorga.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA EN EXPEDIENTE DEL 201 LH.**

SE CONFIRMA

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(o del artículo 201) 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, reitera la DGSJFP.

Está debidamente fundamentada la calificación negativa que concluye en no acceder a la inscripción de una rectificación de descripción de fincas en virtud del expediente tramitado de conformidad con el artículo 201 LH al estar basadas las dudas de identidad en las alteraciones físicas que resultan de la consulta de antecedentes catastrales en la Sede Electrónica de Catastro (dudas puestas de manifiesto en el momento de expedirse la certificación), que conducen a estimar que suponen un elemento indiciario de que el incremento superficial se hace a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar el folio registral a la citada superficie, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria. Y sin que la ausencia de oposición de los titulares de fincas colindantes determine la inexistencia de posibles negocios jurídicos o adiciones de terreno no documentadas.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21738.pdf

R.25.06.2026. R. P. Jerez de los Caballeros.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE CONFIRMA

En el presente caso, solicitada la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca registral, que coincide con la suma de las superficies de varias parcelas catastrales queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca del trazado georreferenciado del lindero que delimita las respectivas georreferenciaciones de sus fincas.

Analizados los títulos de adquisición y el contenido del Registro, "nos encontramos ante dos descripciones exclusivamente literarias, sin apoyo en dato físico alguna, aunque de sus descripciones puede determinarse la ubicación relativa de las mismas, pero no la indubitada, por la citada inconsistencia de los linderos. Esa ausencia de una realidad física indubitada nos lleva a concluir que la calificación más razonada es la negativa, toda vez que no existe ausencia de duda en la realidad física y jurídica de la finca, determinando que nos encontramos ante un indicio de controversia".

NOTA 1. Se reitera que si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción.

NOTA 2. Frente a las alegaciones del recurrente, dice la DGSJFP que la titularidad catastral indiciaria puede suponer una prueba de tenencia con ánimo de poseer, pero no de propiedad; no es óbice para entender que existe un indicio de controversia la afirmación de la recurrente relativa a que la parcela 30 del polígono 35 se encuentra unida sin impedimento físico a la finca de su propiedad puesto que para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas o vallados sino que es necesario el consentimiento de los colindantes que no consta en el caso; y, por último, tampoco es óbice para concluir que existe una controversia el hecho de que la georreferenciación aportada por las colindantes alegantes pueda suponer una invasión del dominio público, pues no se discute esta circunstancia en el presente caso, sino que lo que se está discutiendo es el trazado del lindero que delimita la propiedad de la finca del expediente por el lindero oeste.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21739.pdf

R.25.06.2026. R. P. Marchena.- **INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA DE ACEPTACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE HERENCIA.**

SE CONFIRMA

La finca en cuestión se incluyó en el inventario del caudal de la difunta únicamente por lo que respecta a la mitad indivisa privativa de la causante (50%), la cual fue adjudicada a sus sobrinos-herederos y la otra mitad indivisa (50%) de la vivienda fue atribuida en la misma escritura, fuera del caudal de la viuda, a los herederos fideicomisarios designados por el esposo de la causante en cumplimiento de la sustitución fideicomisaria dispuesta en su favor.

Se confirma la calificación porque estando la finca inscrita en su totalidad a nombre de la causante, sujeta a la cláusula fideicomisaria de residuo establecida en el testamento de su esposo, no se puede comprender en el inventario una mitad indivisa. Por tanto, a su fallecimiento, sin haber dispuesto de la citada finca, la misma pasa a ser propiedad de los fideicomisarios.

La DGSJFP resuelve el recurso desde la perspectiva del tenor literal del asiento (que publica en referencia a la titular registral -hoy causante-, que es única heredera que acepta pura y simplemente la herencia de su referido esposo y se adjudica el pleno dominio de esta finca, solicitando la inmatriculación y si a su muerte no ha dispuesto de la casa en vida o para su fallecimiento, sólo entonces tendrá efecto la sustitución preventiva de residuo ordenada en el testamento y por tanto el llamamiento a los sobrinos) y la salvaguardia de los asientos registrales.

NOTA. No obstante, el Centro Directivo señala que la cuestión que se suscita en el recurso puede exigir planteamientos distintos de cara a una eventual rectificación del Registro. Partiendo de la escritura de herencia que sirvió de título a la

inmatriculación de la finca registral que obra en el expediente y tras exponer su doctrina sobre la rectificación de la inexactitud del Registro, dado que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido, en el caso, son los otorgantes de la escritura calificada (que son los sucesores de la causante y los de su difunto esposo) quienes, con pleno acuerdo y conformidad, parten (al igual que la notaria autorizante) de un planteamiento que se deriva de la escritura otorgada en el año 2008 (herencia del fideicomitente); dicha escritura diferencia dos mitades en la finca: una que la viuda adquiriría en pago de sus gananciales, y libre; y la otra mitad que adquiriría por herencia de su esposo (era el pago de su mitad en los gananciales), mitad que quedaría gravada con el fideicomiso. "Habría vías, por tanto, para subsanar un posible error de concepto padecido al procederse a la inmatriculación, si bien esta es cuestión –su resultado final– que queda extramuros de este recurso".

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21740.pdf

R.26.06.2026. R. P. Conil de la Frontera.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: INSCRIPCIÓN DE ARRENDAMIENTO A FAVOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.**

SE REVOCA

Es admisible la inscripción del contrato de arrendamiento a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal sin necesidad de que los comuneros sean identificados nominativamente.

Aunque la comunidad de propietarios carece de personalidad jurídica independiente aquélla es objeto de consideración unitaria a determinados efectos legales, como consecuencia de la existencia de un patrimonio separado colectivo; patrimonio al que se le reconoce legal y jurisprudencialmente un cierto grado de personalidad a determinados efectos (artículo 9 TRLS, tiene capacidad procesal para ser demandante y demandada o puede ser titular de anotaciones de embargo y demanda) y tiene aptitud para celebrar contratos propios de su tráfico jurídico, y en concreto contratos de arrendamiento, que son de carácter esencialmente temporal y no transmiten la titularidad de los bienes objeto de los mismos, sin que, concluye la DGJSFP, se presente inconveniente legal alguno para que ostente, no solo la condición de arrendadora prevista por la Ley sobre propiedad horizontal (artículo 17.3 pfo 2º LPH), sino también la posición contractual de arrendataria cuando se trata de destinar los elementos arrendados a un uso o finalidad de interés comunitarios, tal y como ocurre en el presente caso, en el que las fincas arrendadas se destinan a espacios de carácter deportivo y cultural.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21741.pdf

R.29.06.2026. R. P. Oviedo n.º 3.- **CONVENIO REGULADOR COMO TÍTULO APTO PARA LA RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.**

SE REVOCA

Se presenta sentencia de divorcio que aprueba convenio regulador en el que se adjudica a la exesposa un bien (vivienda familiar) inscrito a nombre de su excónyuge como adquirida en estado de soltero y, no con carácter ganancial como se recoge en el convenio regulador. De la documentación aportada resulta que al momento de otorgar la escritura de compraventa que causó la citada inscripción el adquirente estaba, en realidad, casado en régimen de separación de bienes.

En el presente caso, el convenio regulador es título apto para la rectificación del Registro porque la existencia del error resulta de los datos del Registro y de la documentación presentada; se acredita así objetivamente la situación de casado en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa por medio de certificado del Registro Civil y, en el convenio en el que han sido parte ambos cónyuges, reconociendo que el régimen económico-matrimonial es el de sociedad de gananciales, se inventaría la finca como ganancial y se expresa como título de adquisición la escritura de compra que fue objeto de inscripción. A esto se añade el hecho de constituir la finca vivienda habitual de la familia por lo que, incluso en el caso de ser privativo, podría ser objeto de adjudicación en el propio convenio regulador.

Por otro lado, en cuanto a la necesidad de intervención del acreedor hipotecario no es necesario, pues la rectificación de la inscripción que se producirá con la inscripción de la Sentencia no tendrá ningún efecto para el mismo, el cual sigue conservando la misma posición jurídica que tenía anteriormente (artículo 40 último inciso LH).

Se revoca, por tanto, el defecto que exige otorgamiento de una escritura pública titulando la pretendida rectificación con el consentimiento de los cónyuges y del acreedor hipotecario o, en su defecto, resolución judicial.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21742.pdf

R.30.06.2026. R. P. Valencia n.º 10.- **CALIFICACIÓN DEL DOCUMENTO JUDICIAL.**

SE CONFIRMA

Se confirma el defecto relativo a la falta de acreditación de la autenticidad de los documentos presentados: por un lado, la copia de la sentencia no figura firmada ni contiene un código seguro de verificación con el que comprobar su autenticidad, y por otro, la instancia que se acompaña, deberá ser firmada por la solicitante con firma legitimada ante notario o ratificada ante la registradora o bien podrá ser firmada electrónicamente, en cuyo caso deberá ser presentada a través de la Sede Electrónica.

También se confirma el defecto relativo a que aun cuando conste acreditada en tiempo y forma la firmeza de la resolución, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde y en el caso, falta declaración judicial de que han transcurrido los plazos para la acción de rescisión.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21744.pdf

R.30.06.2026. R. P. Adeje.- **EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.**

SE CONFIRMA

Se confirma la suspensión de la inscripción del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas porque no consta practicada al margen de la inscripción de la hipoteca ejecutada la nota marginal de haberse librado la certificación de dominio cargas (artículos 132.2 LH en relación con artículo 689.2y 659. 1 LEC).

Dado que es la publicidad registral la única que surte el efecto de congnoscibilidad legal de la existencia del procedimiento de ejecución respecto de terceros titulares de derechos inscritos o anotados después de la hipoteca, solo podría subsanarse el defecto certificado el LAJ que los titulares de cargas posteriores han sido citados y no han sufrido indefensión.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21745.pdf

R.30.06.2026. R. P. O Barco-A Pobra de Trives.- **CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CARGAS**

HIPOTECARIAS ORDENADA POR MANDAMIENTO JUDICIAL.

SE CONFIRMA

No procede cancelar registralmente unas hipotecas inscritas sobre una finca titularidad de una sociedad concursada, mediante la sola aportación de un mandamiento de cancelación derivado de un auto del juez del concurso que ordena de forma genérica alzar "todas las cargas anteriores al concurso", sin que dicho mandamiento haga constar expresamente la intervención y garantías procedimentales de los acreedores con privilegio especial titulares de los asientos a cancelar.

La calificación se extiende a que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal (artículos 209 y 210 del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020).

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21746.pdf

R.30.06.2026. R. P. Mérida n.º 1.- **HERENCIA YACENTE: EMPLAZAMIENTO A LOS IGNORADOS HEREDEROS Y NOTIFICACIÓN AL ESTADO.**

SE REVOCA

De acuerdo con la doctrina de la DGSJFP, demandada la herencia yacente en el caso de que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 LEC.

En el supuesto contemplado en este expediente, de la diligencia de ordenación dictada por el mismo Juzgado que entiende del procedimiento en cuestión, resulta que, habiendo intentado su notificación personal en varias ocasiones, así como realizadas infructuosas gestiones de averiguación domiciliaria con resultado negativo, se procedió a la notificación vía edictal.

Respecto de la notificación al Abogado del Estado, si bien consta que se realizó, fue una vez concluido el procedimiento, por lo que no ha existido posibilidad de intervención en defensa de los intereses de la herencia. "Cuestión distinta es que la notificación al abogado del Estado, representante procesal de la Administración, se hubiera realizado durante la pendencia del proceso, como ordena el artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes citado, en cuyo caso, se podría haber entendido cumplido el trámite de notificación al Estado o Comunidad Autónoma que dicho precepto ordena. Es por ello que, en tales circunstancias, debiera requerirse la firmeza de la referida diligencia de ordenación a la vista de la ausencia de alegaciones efectuadas por el abogado del Estado una vez transcurridos los plazos correspondientes para recurrir", aclara la DGSJFP.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21747.pdf

R.30.06.2026. R. P. Palafrugell.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE EXTENDERSE RESPECTO DE DOCUMENTACIÓN QUE AMPLÍA LA APORTADA A UN RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN.**

SE CONFIRMA

Se confirma la negativa del registrador de la propiedad a practicar un asiento de presentación de un escrito junto con determinada documentación por el que se solicitaba la ampliación de documentación complementaria a un recurso interpuesto ante la Dirección General (artículos 246 LH en relación con el 420 RH; artículo 326 LH).

Si el interesado dispone de nueva documentación complementaria debe presentar el título principal junto con los nuevos documentos complementarios, lo que dará lugar a un nuevo procedimiento registral y a una nueva calificación (conforme al artículo 108 RH), que podrá ser recurrida de forma independiente si persiste el defecto.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21748.pdf

R.30.06.2026. R. P. Zaragoza n.º 10.- **INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE FINCA DE TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN.**

SE CONFIRMA

En el supuesto de este expediente se confirma la suspensión de la escritura de compraventa de finca que trae causa de un procedimiento administrativo de enajenación de bienes de titularidad de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, en el que tras haberse interpuesto recursos contra diversos actos del mismo, se acaba suscribiendo un acuerdo transaccional entre el Gobierno de Aragón y las entidades interesadas para poner fin a la controversia suscitada entre las partes que había dado lugar a uno de los dos procedimientos contencioso-administrativos.

Estando la cuestión judicializada, además de los requisitos propiamente administrativos regulados en el artículo 19 del Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón, para que tenga plena eficacia jurisdiccional deberán cumplirse los requisitos señalados en el artículo 77 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contenciosadministrativa; es necesario por tanto el cumplimiento del trámite de aprobación judicial del acuerdo transaccional (artículo 99 RH), siempre que lo acordado no fuera manifiestamente contrario al ordenamiento jurídico ni lesivo del interés público o de terceros , que se documenta en la escritura. Además, dado que al Registro de la Propiedad deben acceder situaciones jurídicas de trascendencia real inmobiliaria firmes, no susceptibles de anulación, la autoridad judicial deberá valorar la situación de pendencia del segundo procedimiento a las vicisitudes de uno previo presentado por un primer oferente y que no es firme (NOTA).

Frente a la alegación del recurrente sobre la terminación del procedimiento por desistimiento, la DGSJFP señala que no obedece a la mera voluntad de la actora (en cuyo caso se aplicaría el 74 y no el 77 Ley 29/1998); en el caso trae causa del común acuerdo entre el Gobierno de Aragón y la parte actora a través de una transacción.

NOTA. En el supuesto de hecho, se declara judicialmente (por auto firme), dada la conexión de los dos procedimientos interpuestos por sendos oferentes, la prejudicialidad del primero, de manera que la resolución del segundo recurso está condicionada por el resultado del primer recurso.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21749.pdf

R.12.06.2026. R. P. Valencia n.º 18.- **CONVENIO REGULADOR: PRINCIPIO DE TRATO SUCESIVO Y TÍTULO FORMAL EN CASO DE NEGOCIOS AJENOS A SU CONTENIDO TÍPICO.**

SE CONFIRMA

Las fincas registrales en cuestión están inscritas como gananciales. Del documento presentado resulta que a día de hoy la madre ha recuperado su titularidad pero sin que conste la previa liquidación de la sociedad de gananciales por lo que, para inscribir dichos bienes a su nombre es necesaria la liquidación (artículo 20 LH).

En realidad, sigue diciendo la DGSJFP, en el caso se deja entrever, a la vista de lo transcrito del primitivo convenio y su posterior modificación, un intento de articular un mecanismo negocial de trasvase y transformación de titularidades

sustantivas y registrales, el cual excediendo del contenido típico del convenio regulador (artículo 90 CC), necesariamente ha de plasmarse en escritura pública por la diferente causa negocial de una transmisión formalizada por los dos titulares -que se dice resuelta y al final pretende derivarse en una única titularidad-; y las exigencias derivadas de los principios de titulación auténtica y tracto sucesivo, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador según doctrina reiterada.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21916.pdf

R.16.06.2026. R. P. Mérida n.º 1.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN DE UN ESCRITO JUNTO CON DOCUMENTACIÓN RELATIVOS A LAS ALEGACIONES FORMULADAS POR LA RECURRENTE A LA APROBACIÓN DE UN PLAN URBANÍSTICO.**

SE CONFIRMA

No puede extenderse asiento de presentación de un escrito junto con determinada documentación relativos a las alegaciones formuladas por la recurrente a la aprobación de un plan urbanístico (artículos 246 LH y 420 RH).

Partiendo de la regulación del artículo 2 del RD 1093/1997 del título inscribible en materia urbanística, dado que el recurso lo funda el recurrente en los artículos 1 y 5 de dicha norma, respecto de su alegación relativa a que se solicitaba expresamente la toma de anotación preventiva relativa a la existencia del procedimiento urbanístico en tramitación y de las alegaciones formuladas y subsidiariamente, la extensión de nota marginal de afección urbanística respecto de las fincas afectadas, responde el Centro Directivo diciendo que la anotación preventiva que se solicita en el presente recurso no se encuadra en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, exigiéndose mandamiento judicial y la nota no encaja tampoco en ninguno de los supuestos que prevé.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21917.pdf

R.16.06.2026. R. P. Algeciras n.º 1.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN DE ESCRITO JUNTO CON DETERMINADA DOCUMENTACIÓN POR EL QUE SE SOLICITALA CANCELACIÓN DE UNA NOTA MARGINAL EXPRESIVA DE LA SITUACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN EN CONSTRUCCIÓN.**

SE CONFIRMA

Se confirma la calificación de acuerdo con los artículos 246 LH y 420 RH.

Respecto de la alegación del recurrente relativa a que "su pretensión no era la declaración de obra terminada, sino la cancelación de la nota marginal expresiva de estar la edificación en construcción; que solicita la rectificación de la nota marginal por la existencia de un error de concepto, y que la construcción se concluyó y declaró en el año 1977, por lo que no cabe la aplicación retroactiva de los requisitos exigidos por la normativa hipotecaria y urbanística para la declaración de obra nueva"; dice la DGSJFP que, por un lado, la exigencia de determinados requisitos para la inscripción de las obras nuevas se rige por la normativa vigente en el momento en el que se pretende la inscripción registral y, por otro lado, en caso de existir error de concepto en la nota marginal sería exigible el consentimiento de todos los interesados y del registrador o resolución judicial y, "No estando el registrador conforme con la rectificación pretendida ha considerado que no procede la práctica del asiento de presentación".

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21918.pdf

R.16.06.2026. R. P. Santa Fe n.º 2.- **INSCRIPCIÓN DE PERMUTA CUYA CONTRAPRESTACIÓN ES "LA EXISTENCIA DE TRABAJOS REALIZADOS".**

SE CONFIRMA

La transmisión de finca es perfectamente accesible al Registro si se configura como una transmisión de dominio cuya causa es el pago de una deuda preexistente. En el caso, la DGJSFP analiza si en la escritura de permuta, la contraprestación referida como "existencia de los trabajos realizados" es suficiente para entender que a efectos registrales dicha expresión no ofrece dudas sobre la existencia y licitud de la causa, ya que, razona el Centro Directivo, al ser la dación en pago una transmisión con finalidad solutoria de deudas propias o ajenas, la existencia y titularidad de aquellas deudas operará como causa de la transmisión y por tanto como elemento esencial del propio contrato traslativo.

Se confirma la nota porque no es inscribible una escritura de permuta en la cual se transmite una finca registral siendo la contraprestación el pago de determinados trabajos realizados por el cesionario consistentes en obras de demolición de determinada edificación y construcción de una estructura con cimentación, pilares y forjados porque es evidente que no estamos en presencia de una permuta, sino de una adjudicación en pago y siendo distintos los efectos jurídicos entre permuta y adjudicación en pago es precisa la consecuente rectificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21919.pdf

R.16.06.2026. R. P. Quintanar de la Orden.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.**

SE CONFIRMA en cuanto al segundo defecto

SE REVOCA en cuanto al primero

En el presente supuesto, partiendo de la salvaguardia judicial de los asientos porque el documento está previamente inscrito, no estamos ante un error de concepto, sino ante un error en el título por lo que será preciso el consentimiento del titular o la correspondiente resolución judicial (artículo 40 letra d LH).

Sí se estima el recurso en cuanto a la exigencia de aportarse la escritura que se rectifica porque, como se reconoce en el propio informe, consta presentada en el Libro Diario junto con la escritura de rectificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21920.pdf

R.18.06.2026. R. P. Cunit.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE REVOCA

La base de representación gráfica de las fincas registrales es la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores de la Propiedad, sin que corresponda la revisión de oficio en el ejercicio de la función de calificación.

Se trata de la agrupación de dos fincas registrales ajustando sus respectivas superficies a la que resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas con las que aquéllas se corresponden, constando incorporadas en ambos folios sus respectivas referencias catastrales. Se revoca la nota porque no justifica técnicamente ni expresa las razones por las que concluye la existencia de un desplazamiento de la cartografía catastral, sin que tal circunstancia quede desvirtuada por la

superposición de la cartografía catastral sobre la ortofotografía aérea; y respecto de la porción de territorio que quedaría excluida de la representación gráfica aportada, no puede concluirse su pertenencia a la finca objeto de agrupación, como parece hacer el registrador, por cuanto Catastro la atribuye a la parcela colindante por el sur.

NOTA. Cuestión procedimental

No puede omitirse la notificación de la calificación negativa al Notario autorizante de la escritura (artículo 322 y artículo 40.2 de Ley 39/2015), de acuerdo con la doctrina reiterada de la DGSJFP.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21921.pdf

R.18.06.2026. R. P. Algeciras n.º 1.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN TENER ACCESO AL REGISTRO, SIN PUEDEN SER TENIDOS EN CUENTA POR EL REGISTRADOR, ESCRITOS ORIENTADOS A CONDICIONAR LA CALIFICACIÓN REGISTRAL, O A ADVERTIR EL REGISTRADOR DE POSIBLES DEFECTOS DE LEGALIDAD.**

SE CONFIRMA

No puede extenderse asiento de presentación respecto del escrito dirigido a orientar la calificación registral y advertir de posibles defectos de legalidad relacionados con un asiento de presentación vigente. El documento carece de trascendencia jurídico real y no puede llegar a ocasionar ningún asiento en el Registro; recordando el Centro Directivo que no pueden ser tenidos en cuenta por el Registrador.

NOTA. "La presentación de cualquier documento en el Registro lleva implícita una solicitud de presentación, pues es la única forma de que el registrador lo tenga en cuenta en su calificación", afirma la DGSJFP frente a la pretensión del recurrente relativa a que se deje sin efecto la comunicación de denegación del asiento de presentación y se declare que él nunca solicitó inscripción ni presentación de documento privado inscribible alguno.

También resulta de las resoluciones la aclaración del Centro Directivo sobre la naturaleza del procedimiento registral, frente a distintas alegaciones del recurrente.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21922.pdf

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21923.pdf

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21924.pdf

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21925.pdf

R.23.06.2026. R. P. Canjáyar.- **PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN LA LEGISLACIÓN ANDALUZA.**

SE CONFIRMA

En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura de donación de una cuarta parte indivisa de una finca rústica que no consta y teniendo en cuenta cinco escrituras presentadas de transmisión inter vivos de cuotas indivisas de la misma finca, considera que existen determinados indicios que indican la posibilidad de existencia de parcelación encubierta como el porcentaje de metros cuadrados de cada donación o la existencia de viviendas.

En los supuestos de transmisión de nueva cuota indivisa de finca rústica en los que no concurran las circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca pero el registrador pueda justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, deben ser articulados mediante el procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1097/1993 sin exigir un control administrativo previo. Ello sin perjuicio, de las cautelas previstas en la legislación andaluza en cuanto a la comunicación a la Consejería competente de la solicitud de inscripción registral.

NOTA 1. Tratamiento registral de los negocios de transmisión de cuota o asimilados (derechos societarios)

El Centro Directivo expone la calificación registral en caso de transmisión de cuota ya inscrita; nueva cuota indivisa de finca rústica sin circunstancias reveladoras de parcelación en la propia finca pero pudiendo el registrador justificar dudas fundadas por las circunstancias de descripción, dimensiones o localización de la propia finca y de las fincas colindantes, que es el supuesto de hecho de este expediente; y transmisión de nueva cuota presentando un indicio objetivo revelador de parcelación urbanística.

En cualquiera de los supuestos citados, el registrador deberán adoptar las medidas preventivas que regula la legislación andaluza en cuanto a la caducidad del título administrativo habilitante, en su caso y la comunicación a la Consejería competente de la solicitud de inscripción registral, cuando por las circunstancias concurrentes pueda considerarse la existencia actual o potencial de una parcelación en suelo rústico, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

NOTA 2. Ídem a Resolución de 23 de junio de 2026 ("BOE 19 octubre 2026. Primera parte").

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21926.pdf

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21927.pdf

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21928.pdf

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21929.pdf

R.11.06.2026. R. P. Alcobendas n.º 2.- **SOCIEDAD DE GANANCIALES: PACTO DE ATRIBUCIÓN DE PRIVATICIDAD.**

SE REVOCA

En sociedad de gananciales es lícito el negocio jurídico de atribución de carácter privativo, dejando claramente expresada la causa onerosa o gratuita de dicho negocio.

En el caso, ambos consortes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del artículo 1361 CC, explicitando en la escritura el carácter oneroso del negocio y la conmutatividad entre lo adquirido y el dinero empleado en la adquisición, aunque no se haya acreditado fehacientemente la privatividad de aquélla. A esta conclusión no se opone el hecho de que, con efectos inter partes, manifiesten los cónyuges que no procederá el derecho de reembolso referido en el artículo 1358 CC porque, dada la procedencia del dinero empleado por el cónyuge comprador, no se produce desequilibrio alguno entre las masas patrimoniales. Por lo demás, la atribución de privatividad tendrá efectos ex nunc, de modo que no impide el ejercicio de las acciones que a los acreedores reconoce el artículo 1401CC.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22009.pdf

R.11.06.2026. R. P. Eivissa n.º 2.- **CONCILIACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS DE LA SOLICITUD.**

SE REVOCA

No es lo determinante para fijar la competencia del registrador en la conciliación la circunstancia de que el acuerdo que se alcance pudiera derivar en una mutación jurídico real en el Registro; la conciliación puede versar sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o sobre hechos o actos inscribibles.

Dado que no cabe confundir el carácter real del acto o negocio a que se pudiera referirse la pretensión (en el caso, en la solicitud de conciliación se plantean cuestiones relativas a la delimitación y linderos de fincas colindantes que tiene carácter eminentemente real), con las formalidades necesarias para inscribir el acuerdo que eventualmente se alcance, se revoca el defecto relativo a falta de datos identificativos de las partes; las formalidades de la solicitud se rigen por los artículos 14 y 141 LJV, que se aplicarán supletoriamente y en cualquier caso no son exigibles los requisitos propios de la inscripción al tiempo de solicitar la conciliación. "En el presente caso resulta identificadas el solicitante y las fincas colindantes. Aunque no estén identificados los titulares que van a ser requeridos por su nombre y apellidos, y domicilio, debe tenerse en cuenta que se trata de titulares registrales de una finca colindante, identificada en la solicitud y de la que incluso se acompaña nota simple, por lo que se encuentran suficientemente identificados a efectos de iniciar el expediente".

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22010.pdf

R.11.06.2026. R. P. Alicante n.º 1.- **INSCRIPCIÓN DE PARTICIÓN REALIZADA EN PROCEDIMIENTO DE DIVISIÓN JUDICIAL DE HERENCIA.**

SE REVOCA en cuanto a dos defectos

SE CONFIRMA en cuanto al tercero

Ante las dudas en cuanto a la identificación de los herederos (en el caso, dos resultan inscritos en el RC con el mismo nombre y apellidos), cabría iniciar un procedimiento de rectificación de errores en el Registro Civil. No obstante, esta solución sería antieconómica, procesal y materialmente, ante las circunstancias concurrentes en el caso (la dualidad e identidad de ambos hijos fallecidos ya está plenamente acreditada de forma fehaciente en los autos mediante sus certificados literales de defunción, los cuales asocian de forma unívoca cada fecha de nacimiento (1957 y 1962) a dos números de documento nacional de identidad distintos), que revelan la evidencia de que ambos hijos son diferentes personas. También se revoca el defecto relativo a la falta de la acreditación de la firmeza del decreto aprobatorio del cuaderno, porque esta exigencia ha quedado debidamente cumplida al resultar de la diligencia de ordenación que reseña la escritura.

Se confirma el defecto relativo a la necesaria acreditación de los herederos del hijo de la causante fallecido con posterioridad; procede el derecho de transmisión por lo que será preciso aportar su título de sucesión del transmitente que si no hubiera otorgado testamento será la correspondiente acta de declaración de herederos.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22011.pdf

R.11.06.2026. R. P. Oviedo n.º 3.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: PRESENTACIÓN POR CORREO ELECTRÓNICO Y EN EL REGISTRO GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO.**

SE CONFIRMA

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la presentación o remisión de documentos por correo electrónico a la cuenta de correo del Registro de la Propiedad destinatario no encaja en ninguno de los medios de presentación contemplados en el artículo 252 LH. La presentación en el Registro General de la Administración del Estado es igualmente inadmisible, pues dicho Registro General es ajeno al sistema informático registral y a su esquema de seguridad diseñado por la Ley 11/2023.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22012.pdf

R.11.06.2026. R. P. O Barco-A Pobra de Trives.- **GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE IDENTIDAD DE FINCA.**

SE REVOCA

El juicio de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados desde el punto de vista jurídico y material y, en el caso, la decisión carece de motivación alguna, pues se limita a poner de manifiesto la existencia de alegaciones, a reproducir su contenido y a remitirse a los artículos 9, 10 y 199 LH.

NOTA 1. Supuesto de hecho.

En la nota se suspende la inscripción solicitada, con remisión a la oposición de dos propietarios colindantes quienes se oponen a la pretensión del promotor porque por un lado, no linda la finca en cuestión con los inmuebles señalados sino que lo hace con un muro previo de bloque de 12 centímetros de ancho, propiedad de los alegantes, desconociéndose si al efectuarse la medición de la finca se han tenido en cuenta el grosor del referido muro o si, por el contrario, se ha medido la finca directamente desde la pared del inmueble, estando en este último caso ante una usurpación de terreno; y, por otro lado, porque la representación gráfica propuesta invade la propiedad del otro colindante, la cual se halla cercada con muro en toda su colindancia con la finca de los promotores, afectando en consecuencia a la parcela catastral amillarada. Inserta imagen en que se superpone la representación gráfica cuya inscripción se solicita sobre la cartografía catastral, concluyendo que no procede la inscripción, siendo necesario aportar una nueva representación gráfica georreferenciada que no invada las fincas colindantes.

En cuanto a la alegación del primer colindante, recuerda la DGSJFP que para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela lo que es determinante es que los elementos de división hayan sido colocados con el consentimiento de los colindantes, y éste no consta en el presente caso. Por otro lado, la representación gráfica propuesta, siendo de origen alternativo, respeta plenamente la delimitación que para la finca colindante refleja la cartografía catastral, teniendo en cuenta que la base gráfica del Registro viene constituida por la propia cartografía catastral (artículo 10 LH).

En cuanto a la alegación del segundo, aparte de lo señalado respecto de las delimitaciones por elementos físicos, únicamente se basa en el solape entre la representación gráfica alternativa presentada y la cartografía catastral, sin aportar principio de prueba que sirva de soporte a su oposición.

NOTA 2. Cuestión procedimental.

Es relevante señalar que en el informe se manifiesta, respecto del primer colindante, que no se albergan dudas de identidad en lo que se refiere al referido lindero, apuntando a una desestimación de las alegaciones del colindante. Podría entenderse que la registradora ha procedido a la rectificación de la calificación; sin embargo, el momento procedimental oportuno es el plazo de los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro los escritos de alegaciones ex artículo 327 LH.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22013.pdf

R.12.06.2026. R. P. Badajoz n.º 3.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN DE ESCRITURA EN LA QUE SE PROTOCOLIZA CERTIFICACIÓN DE JUNTA DE PROPIETARIOS.**

SE REVOCA

Se revoca la denegación de la práctica de asiento de presentación de escritura pública por la que se protocoliza una certificación

de la junta de propietarios de un centro comercial, junto con determinada documentación complementaria. Esta escritura pública no sólo fue objeto de una presentación en fecha anterior, sino que los defectos fueron considerados subsanables, subsanación que se pretende mediante la nueva documentación complementaria presentada. "Lo procedente es practicar el asiento de presentación, con su plazo de vigencia, proceder a su calificación y, si el registrador considera que los defectos no han quedado subsanados, proceder a su calificación negativa y notificar", quedando abierta la vía del recurso para el interesado.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22014.pdf

R.12.06.2026. R. P. Bilbao n.º 11.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EJERCICIO DEL DERECHO DE OPCIÓN SIN INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL ACTUAL DE LA FINCA.**

SE CONFIRMA

El derecho de opción de compra inscrito no impide posteriores enajenaciones del inmueble sin perjuicio de que el optante, titular del derecho, pueda exigir de todo propietario del inmueble afectado, sea el concedente, sean posteriores adquirentes del mismo, la venta de la cosa afectada, algo que aquí no ha tenido lugar.

En la escritura de compraventa, otorgada en ejercicio del derecho de opción por el concedente, no interviene el actual titular registral. NOTA. Dicho adquirente (obligado real a la consumación de la opción) es, además, el único legitimado, pues el concedente carece ya de poder de disposición alguno sobre la finca; todo ello sin perjuicio de las acciones personales derivadas de la relación contractual entre concedente y optante.

Por otro lado, como consta en la diligencia posterior al otorgamiento de la escritura se procedió a notificar otorgamiento a los titulares registrales actuales, habiéndose presentado por uno de ellos un escrito de oposición a la venta efectuada, que se incorporó a la diligencia presentada. No obstante, lo obligado era notificarles previamente la intención de ejercitar la opción y concederles el plazo de 7 días para que otorgaran la escritura tal y como constaba en la inscripción del derecho de opción.

Por último, el defecto es insubsanable porque requiere un nuevo consentimiento negocial; ni siquiera la ratificación de los actuales titulares registrales eliminaría el carácter insubsanable del defecto porque si la misma no puede retrotraer su eficacia al tiempo de la celebración cuando ello perjudique los derechos o legítimos intereses de un tercero tampoco cuando el documento inicialmente presentado fue el documento complementario de la ratificación.

NOTA. Sin perjuicio de que los interesados puedan contender entre sí para ventilar la cuestión en el procedimiento judicial correspondiente en el que el titular registral deberá ser necesariamente demandado (artículo 38LH).

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22015.pdf

R.12.06.2026. R. P. San Javier n.º 1.- **EXPEDIENTE DE DOBLE INMATRICULACIÓN.**

SE REVOCA

El primer requisito para iniciar la tramitación del expediente de doble inmatriculación es que el registrador aprecie la existencia de la doble inmatriculación. Si de sus investigaciones concluye que no hay indicios de doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación del expediente, sin perjuicio de la facultad de los interesados de acudir al procedimiento correspondiente.

No pueden ser atendidas las razones de la nota contrarias a la existencia de doble inmatriculación, esto es, la existencia de diferencias superficiales entre las descripciones registrales de las fincas registrales y las que resultan del informe técnico; procedencia de la finca de un procedimiento urbanístico de reorganización de la propiedad, expresamente reglado y con las publicaciones adecuadas, expresando la descripción de la finca la colindancia con la finca de la promotora del expediente del artículo 209 LH teniendo en cuenta que lo que la promotora alega es, precisamente, la elección de un procedimiento erróneo, puesto que no debiera haber sido un proyecto de innecesariedad de reparcelación, por tratarse de un único propietario de todas las fincas implicadas, sino que había más propietarios, lo que determina la necesidad de tramitar un expediente de reparcelación; ser la finca de titularidad pública ya que en este caso la preferencia del procedimiento del 37.4 Ley 22/2003, no implica incompatibilidad con el expediente del 209 LH por lo que debe la registradora recabar el informe previo del Ayuntamiento sobre la existencia de un posible expediente administrativo para resolver la doble inmatriculación, antes de iniciar la tramitación del expediente del artículo 209, para evitar duplicidades, siendo el expediente administrativo preferente al registral.

Por el contrario, el análisis del informe técnico y de la georreferenciación alternativa incorporados a la instancia determinan la existencia de un indicio de posible existencia de doble inmatriculación, derivada de un acto de reordenación de los terrenos, al incluir una porción de terreno de un propietario que no ha comparecido en el proyecto de innecesariedad de reparcelación; también es un indicio la colindancia de las fincas.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22016.pdf

R.15.06.2026. R. P. Almoradí.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: PACTO SOBRE EJECUCIÓN DE PH POR FASES.**

SE CONFIRMA

Se regula con efectos reales la construcción por fases en una única división horizontal tumbada de manera que actualmente solo existen cuotas indivisas a las que se vincula un derecho real de edificar sobre un espacio determinado que dará lugar a una finca registral nueva, formada por la construcción y el derecho de uso exclusivo de la parcela correspondiente, cuando se ejecute la construcción; se establecen unas normas de comunidad de la propiedad horizontal que resulte de la ejecución de los derechos de edificación y se hace constar expresamente que no es precisa licencia ya que se trata de establecer con efectos reales reglas sobre una situación de comunidad, no tratándose de parcelación y requiriéndose licencia para el ejercicio del derecho a edificar que a su vez determinará la conversión de las fincas en potencia en fincas reales y registrales como elementos independientes de la propiedad horizontal. En la misma escritura se formaliza la compraventa de 1/16 de la finca matriz que se concreta en el derecho de edificar sobre una parcela.

Se confirma que, no puede acceder al registro la configuración jurídica de la propiedad horizontal futura por su indeterminación en cuanto al plazo de ejercicio, la propia viabilidad jurídica de la misma y por tratar de definir fincas potenciales como objetos susceptibles de tráfico jurídico inmediato, lo que solo puede tener efectos obligacionales entre las partes. También se confirma que es necesaria licencia del Ayuntamiento o declaración de innecesariedad para la configuración de las 16 cuotas indivisas que llevan aparejadas el uso de una porción del suelo determinada; si bien es perfectamente posible la construcción faseada, la misma debe resultar autorizada por la Administración competente, tanto respecto a la edificación en sí, como respecto a las condiciones de parcela y su relación con el resto de las edificaciones. En tercer lugar, es necesaria la representación gráfica georreferenciada de las 16 porciones de suelo que están aparejadas a cada una de las 16 cuotas indivisas que se configuran. Por último, no puede acceder al registro la compraventa de la cuota indivisa hasta que no resulte acreditada mediante la oportuna licencia la conformidad a la ordenación urbanística de la configuración parcelaria y edificatoria prevista, incluso por fases, y su constitución en régimen de división horizontal tumbada; hasta entonces no quedarán perfectamente

definidas las fincas privativas resultantes y que constituyen objetos de derechos susceptibles de abrir folio registral en los términos del artículo 26.1TRLS.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22017.pdf

R.17.06.2026. R. P. La Unión n.º 2.- **INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA DE FINCA QUE INVADE EL DPMT.**

SE CONFIRMA

Se confirma la negativa a practicar la inscripción de una escritura de compraventa de un sometido al régimen de propiedad horizontal, resultando de certificación de la Demarcación de Costas que acompaña a dicha escritura que tanto dicha finca privativa como la urbanización de la que forma parte invaden el dominio público marítimo-terrestre (artículo 36. 3 y 5 RC).

Frente a la alegación del recurrente relativa a que la calificación registral negativa "no exterioriza con claridad bastante la base técnica de la supuesta invasión respecto del concreto elemento privativo transmitido", dice la DGSJFP que dicha claridad resulta de la propia certificación de la demarcación de costas que el interesado acompañó a la escritura presentada. Respeto de la alegación referida a la "indefensión material al no advertirse específicamente en la información registral suministrada al tiempo del otorgamiento del verdadero alcance impeditivo que después se hace valer", aclara la DGSJFP que, por una parte, la información registral facilitada ya advertía, siquiera de modo genérico, que se tuvieran en cuenta las limitaciones de la Ley de Costas, y, por otra, la concreción acerca de dónde se ubica exactamente la finca o elemento privativo objeto de la transmisión no constaba registralmente, y no se produce hasta que los interesados la marcan en el plano correspondiente que se incorpora en el certificado de la Demarcación de Costas.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22019.pdf

Mercantil. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*

R.22.04.2026. R. M. Alicante n.º 1.- **SOCIEDAD PROFESIONALES: EXCLUSIVIDAD DEL OBJETO SOCIAL.**

SE CONFIRMA

La DG confirma el criterio de que las sociedades profesionales tienen un objeto social exclusivo, limitado a actividades profesionales en el sentido de la Ley 2/2007, es decir, actividades que requieran titulación universitaria y colegiación profesional. Las actividades no profesionales, aunque estén relacionadas o sean complementarias no pueden formar parte del objeto social de una SLP.

En el caso que nos ocupa la sociedad profesional veterinaria no puede ampliar su objeto social para incluir actividades de agencia o mediación de seguros, aunque esté relacionadas con su actividad principal.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20951.pdf

R.25.05.2026. R. M. Madrid n.º 16.- **CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA: EMPRESAS DE SERVICIOS DE INVERSIÓN.**

SE CONFIRMA

La DG confirma la negativa del Registrador a inscribir una sociedad porque su objeto social incluía actividades de asesoramiento y servicios relacionados con inversiones, que están reservadas a las empresas de servicios de inversión sometidas a la Ley 6/2023.

La sociedad incluía en los estatutos las actividades reservadas y que actuaría solo conforme a la legalidad, pero la DG considera que esas cláusulas genéricas no son suficientes para evitar la aplicación de la ley.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20958.pdf

R.26.05.2026. R. M. Valencia n.º 7.- **CUENTAS ANUALES: ART. 272.2 LSC. INFORME DE AUDITORIA. DERECHO DE INFORMACIÓN DEL SOCIO. CONVOCATORIA DE JUNTA.**

SE CONFIRMA

La DG confirma que no procede el depósito de las cuentas porque el informe de auditoría se emitió después de la convocatoria de la junta, por lo que los socios no pudieron disponer de él desde el momento de la convocatoria, vulnerándose el art. 272.2 LSC.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/08/pdfs/BOE-A-2026-20960.pdf

R.26.05.2026. R. M. Madrid n.º 8.- **DEPÓSITOS DE CUENTAS: CAPITAL SOCIAL.**

SE CONFIRMA

La DG confirma el criterio de que procede el rechazo del depósito cuando la cifra de capital consignada en las cuentas no coincida con la que figure inscrita en el Registro Mercantil. (arts. 280 LSC y 368.1 RRM)

En el caso que nos ocupa, las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 1 de diciembre de 2023 fueron formuladas el 31 de marzo de 2024, mientras que la constitución de la sociedad se inscribió el 9 de enero de 2024. En consecuencia, la formulación de las cuentas es posterior a la inscripción de la sociedad, por lo que no concurre la circunstancia que justificaría el rechazo del depósito.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/09/pdfs/BOE-A-2026-21072.pdf

R.09.06.2026. R. M. Málaga n.º 1.- **CIERRE REGISTRAL POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS. PÉRDIDA DE LA UNIPERSONALIDAD: REQUISITOS FORMALES PARA LA INSCRIPCIÓN.**

SE CONFIRMA

La DG confirma que no cabe la inscripción de la pérdida de la condición de sociedad unipersonal por dos razones:

- Cierre registral por falta de depósito de cuentas anuales. (art 182 LSC). La pérdida de la unipersonalidad no se encuentra recogido dentro de las excepciones legalmente previstas en la LSC, por lo que no cabe la inscripción.
- Incumplimiento de los requisitos formales. La pérdida de la unipersonalidad debe formalizarse en escritura pública otorgada por quienes estén facultados para elevar a público los acuerdos sociales. Además, al tratarse de una sociedad

anónima con acciones normativas, debe acreditarse la titularidad mediante el libro registro de acciones nominativas o la documentación admitida reglamentariamente. (Art 174 RRM)

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21289.pdf

R.10.06.2026. R. M. Sevilla n.º 3.- **SOCIEDADES LIMITADAS: PACTO DE SOCIOS. PRESTACIONES ACCESORIAS.**

SE REVOCA

La DG estima el recurso, al admitir que los estatutos de una sociedad limitada establezcan como prestación accesoria el cumplimiento de un pacto de socios formalizado en escritura pública, sin necesidad de transcribirlo íntegramente, siempre que su contenido esté suficientemente identificado y sea determinable. La identificación del documento público permite que los futuros socios puedan conocer su contenido y valorar las obligaciones que asumirán. (Resoluciones DG 26 junio de2018, 11 de octubre de 2024 y 29 de noviembre de 2024, entre otras).

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/13/pdfs/BOE-A-2026-21293.pdf

R.03.06.2026. R. M. Sevilla n.º 3.- **SOCIEDADES LIMITADAS: PACTO DE SOCIOS. PRESTACIONES ACCESORIAS.**

SE REVOCA

La DG estima el recurso, al admitir que los estatutos de una sociedad limitada establezcan como prestación accesoria el cumplimiento de un pacto de socios formalizado en escritura pública, sin necesidad de transcribirlo íntegramente, siempre que su contenido esté suficientemente identificado y sea determinable. La identificación del documento público permite que los futuros socios puedan conocer su contenido y valorar las obligaciones que asumirán. (Resoluciones DG 26 junio de2018, 11 de octubre de 2024 y 29 de noviembre de 2024, entre otras). Idéntica a la RDG de 10 de junio publicada el 13 de octubre de 2026 que muestra este resumen.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21402.pdf

R.03.06.2026. R. M. Barcelona n.º 5 y 3.- **REGISTRO DE BIENES MUEBLES: CESIÓN DE CRÉDITOS. PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO.**

SE CONFIRMA

La DG confirma que la operación formalizada constituye una cesión de créditos pro solvendo en garantía de una deuda, y no una prenda sin desplazamiento. La transmisión de los derechos de cobro al acreedor y su notificación a los deudores confirman esta naturaleza jurídica. Por ello, la cesión no es inscribible en el Registro de Bienes Muebles, conforme al artículo 54 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, ni tampoco los negocios posteriores que traen causa de ella.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21406.pdf

R.04.06.2026. R. M. Barcelona n.º 1.- **REGISTRO CERRADO: REVOCACIÓN DE NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL.**

SE CONFIRMA

La DG confirma que al estar revocado el NIF de una sociedad impide el acceso al registro, incluso cuando se solicita cancelar una reserva de dominio ya extinguida y existe documento acreditativo de dicha cancelación.

La prohibición registral derivada de la revocación del NIF se aplica también a documentos autorizados con anterioridad a esta, y no permite inscribir la cancelación del dominio derivada del ejercicio de la opción de compra mientras no se rehabilite el NIF de la sociedad afectada.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/14/pdfs/BOE-A-2026-21412.pdf

R.29.06.2026. R. M. Burgos.- **JUNTA GENERAL: CONVOCATORIA DE JUNTA EN SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN. CESE Y NOMBRAMIENTO DE LIQUIDADOR. LA EXISTENCIA DE UN PROCEDIMIENTO JUDICIAL PENDIENTE NO JUSTIFICA, POR SI SOLA, SUSPENDER LA INSCRIPCIÓN REGISTRA.**

SE CONFIRMA

La DG confirma la negativa a inscribir los acuerdos de una junta general de una sociedad en liquidación, relativos al ejercicio de la acción social de responsabilidad contra el liquidador, su cese y el nombramiento de uno nuevo.

La negativa se basa en dos defectos principales, la convocatoria no se realizó conforme al procedimiento previsto en los estatutos y la notificación al liquidador cesado no cumplió los requisitos registrales. Ambos defectos impiden la inscripción.

Por otro lado, la DG señala que la existencia de un procedimiento judicial pendiente no justifica, por sí sola, suspender la inscripción registral. No obstante, desestima el recurso porque los otros defectos son suficientes para mantener la calificación negativa.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21743.pdf

R.16.06.2026. R. M. Almería.- **SOCIO ÚNICO FALLECIDO: COMUNIDAD HEREDITARIA Y REPRESENTACIÓN COMÚN DE LAS PARTIPACIONES EN JUNTA GENERAL.**

SE REVOCA

Fallecido el socio único de una SL, sus herederos designaron a la viuda como representante común (art.126 LSC) y acordaron nombrar administradores., la DG considera que no se puede exigir acreditar íntegramente la transmisión hereditaria de las participaciones cuando la junta está válidamente constituida.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22018.pdf

R.08.07.2026. R. M. Zaragoza n.º 1.- **ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS. REVOCACIÓN DE PODERES.**

SE CONFIRMA

La DG confirma la negativa a inscribir la revocación unilateral de poderes realizada por un administrador mancomunado, al no respetarse el sistema de representación previsto en los estatutos.

Distingue entre los poderes otorgados en 2005 a personas ajenas al órgano de administración y los poderes recíprocos

concedidos en 2020 entre administradores. En este último caso, la revocación puede acordarse conjuntamente por el administrador del grupo B y el otro administrador del grupo A, sin necesidad de recurrir a la revocación unilateral excepcional.

El bloqueo societario no justifica prescindir de las reglas estatutarias de representación.

https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-22052.pdf

Publicadas en el D.O.G.C

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

R.14.10.2026. R. P. L'Hospitalet de Llobregat n.º 2.- **CENSOS: CONSTANCIA REGISTRAL DE LA INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN.**

SE REVOCA

La falta de ejercicio de las pretensiones del censualista durante un plazo de diez años es causa de extinción de los censos y cabe la interrupción del plazo de prescripción nota al margen de la inscripción del censo, que debe practicarse en virtud de una instancia firmada por el censualista con esta finalidad.

En el supuesto de hecho, el censualista solicita que conste la interrupción del plazo de diez años y concluye el Centro Directivo que sí tienen derecho a la constancia registral de la que prevé el artículo 565-11.5 del Código Civil, aunque no conste la división del censo.

NOTA. El Centro Directivo recuerda que las divisiones de fincas gravadas con censos (también divisiones horizontales) realizadas después de la entrada en vigor de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, se rigen por el artículo 565- 6 del CCC y no por la normativa transitoria, y corresponde efectuarlas a los censatarios con división del censo.

https://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/9784/2177852.pdf

R.14.10.2026. R. P. Sant Boi de Llobregat.- **INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA DE ADQUISICIÓN DE FINCA POR PRESCRIPCIÓN.**

SE CONFIRMA

Para la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio, es necesario el correspondiente mandamiento judicial, mandamiento que no se expide por parte del juzgado porque cuando se insta la demanda de juicio ordinario no se solicita la cancelación de las inscripciones que podrían dar lugar al resultado de la sentencia, recogiendo la resolución judicial únicamente el derecho a poseer la finca por usucapión, que fue la única petición formulada. Se confirma, por tanto, la calificación negativa porque, "el principio de tracto sucesivo y de tutela judicial efectiva impide la cancelación de un asiento registral cuando no se dispone del mandamiento judicial relativo al acceso al Registro del derecho controvertido que establezca expresamente la cancelación de la inscripción contradictoria y, además, cuando quien consta inscrito en el Registro como titular no ha sido demandado y, en consecuencia, no ha podido defenderse judicialmente".

https://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/9784/2177734.pdf

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

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

RESUMEN DE JURISPRUDENCIA – OCTUBRE 2026

TRIBUNAL SUPREMO SALA 1ª

Se admite el 75% como tipo de subasta en ejecución hipotecaria

La Sala 1ª del TS en sentencia nº 1449/2026, de 17 de junio, en contra de la interpretación conjunta que de los artículos 682 LEC y 129.2 letra a LH hizo la DGSJFP en Resolución 23 diciembre 2020 (**NOTA**), **falla** que el tipo de la subasta no puede ser inferior al 75% del valor de tasación si el procedimiento de ejecución hipotecaria no acompaña al de venta extrajudicial.

Causa ilícita: propósito de defraudar la cuota de liquidación del socio

La jurisprudencia del TS define a la causa del contrato como "*el fin objetivo o inmediato del negocio jurídico o la función económica y social que el Derecho le reconoce como relevante, sin perjuicio de que los móviles subjetivos -en principio, ajenos a la causa- puedan considerarse integrados en la misma cuando se han objetivado mediante su expresión en el propio negocio como fundamento del mismo o se trata de móviles ilícitos, los que vienen a integrar los llamados "motivos casualizados" (sentencias de esta sala de 11 julio 1984, 21 noviembre 1988, 8 abril 1992, 83/2009, de 19 de febrero y 82/2020, de 5 de febrero, entre otras)*"

Sustitución fideicomisaria sobre el tercio de mejora a favor de la viuda

Sentencia 1584/2026, 7 octubre

No cabe legalmente constituir una sustitución fideicomisaria a favor del cónyuge viudo sobre el tercio destinado a mejora, aun siendo fideicomisarios los hijos del testador, pues tal sustitución grava cualitativamente la legítima de los hijos del causante, y afecta a su intangibilidad. Confirma así el TS la sentencia de la 2ª instancia desestimando el recurso de casación.

Acción de saneamiento por evicción tras la rescisión concursal

El Tribunal Supremo, en la sentencia nº 1531/2026, de 30 de septiembre, **falla** que no cabe el ejercicio de la acción de saneamiento por evicción si el comprador no es de buena fe.

PH: el régimen jurídico de un elemento depende el título constitutivo

La Comunidad de Garajes de un conjunto urbanístico integrado por dos torres y una lonja comercial, cuyo pasillo central se

configura como privativo, y que cuenta, además, con un sótano destinado a garaje particular, situado entre las dos torres, a las que sirve de patio o espacio abierto para las mismas, demanda a la Comunidad de Propietarios por los daños producidos en el forjado de la cubierta del garaje, a consecuencia de las filtraciones de agua procedentes del patio existente entre las lonjas, situadas sobre el garaje .

Sentencia 1590/2026, 8 octubre.

Extensión de la exoneración del pasivo insatisfecho en caso del concurso sin masa ante crédito con garantía real

La deudora concursada es titular de un inmueble hipotecado cuyo valor de mercado se entendió que era inferior al importe cubierto con la garantía. La normativa aplicable es el texto refundido de la Ley Concursal, tras la reforma introducida por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre. Lo que se cuestiona es la solución dada por el tribunal de instancia a la extensión de la exoneración del pasivo insatisfecho en un concurso que se había declarado sin masa y finalmente **se estima el recurso de casación** (STS 1649/2026, 22 octubre) interpuesto por la concursada ordenando la Sala la exoneración parcial del crédito con garantía hipotecaria de Caixabank en lo que exceda de lo que llegue a satisfacerse con el importe obtenido mediante la realización del bien hipotecado

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Ley de protección y ordenación de la costa valenciana

El DOG publicó el 26 de mayo de 2025 la Ley 3/2025, de 22 de mayo, de la Generalitat, de protección y ordenación de la costa valenciana, cuya primera aproximación se lanzó a lista en su día.

El Pleno del Tribunal Constitucional ha **estimado el recurso de inconstitucionalidad** interpuesto por el presidente del Gobierno contra el **artículo 17**, la **disposición final primera** y la **disposición adicional cuarta**.

Ley por el derecho a la vivienda

El pleno del Tribunal Constitucional ha desestimado el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la Xunta de Galicia contra la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, mediante la STC 64/2026, de 23 de septiembre de 2026 en el BOE de hoy, 29 de octubre

Publicación de la STC en BOE 29 octubre 2026.

Resumen jurisprudencia - octubre 2026.pdf

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

Octubre 2026:

1. **INSTITUCIONAL:**

- La Comisión Europea presenta sus propuestas para preparar a la Unión ante futuras ampliaciones

Adaptación de las políticas y del funcionamiento institucional

Refuerzo del Estado de Derecho y de las garantías institucionales

Integración gradual de los países candidatos

2. **COMPETENCIA:**

- La Comisión Europea propone modernizar el sistema europeo de normalización para reforzar la competitividad del mercado único

Agilización de los procedimientos de normalización

Mayor transparencia y participación

Coordinación europea e internacional

3. **JUSTICIA:**

- El Parlamento Europeo avanza en la protección de los adultos vulnerables en situaciones transfronterizas

Un marco común para la protección de adultos vulnerables

Un nuevo avance en el procedimiento legislativo europeo

4. **EMPRESA:**

- Un nuevo Eurobarómetro analiza el uso de la inteligencia artificial en las empresas europeas

Creciente utilización de la inteligencia artificial en las empresas

Principales obstáculos para su implantación

5. **JURISPRUDENCIA:**

- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Primera) de 15 de octubre de 2026. Asunto C-70/25. N.O. contra PKO BP S.A.
- Conclusiones de la Abogada General Sra. Laila Medina, presentadas el 8 de octubre de 2026, en el asunto C-222/25 (Rahapesu Andmebüroo):

1. Normativa aplicable al tratamiento de datos por las UIF.
2. Restricciones al derecho de acceso a los datos personales.
3. Denegación de información y acceso a través de una autoridad de control.
4. Requisitos de la normativa nacional que permite restringir el derecho de acceso.


Participación UE - octubre 2026.pdf

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

IX. ENLACES DE INTERÉS

Boletín Oficial del Estado

https://www.boe.es/

Ministerio de Justicia

https://www.mjusticia.gob.es/es

Consejo General del Poder Judicial

http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder_Judicial

Consejo de Estado

http://www.consejo-estado.es/

Notarios y Registradores

http://www.NotariosyRegistradores.com/web/

Sobre la posibilidad de inscripción del cambio de uso o destino de una finca justificada en la prescripción urbanística: teorías contradictorias y propuestas.

Manuel Matas Bendito

Registrador de la Propiedad

1. INTRODUCCIÓN.
2. LA DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA SOBRE INSCRIPCIÓN DEL CAMBIO DE USO O DESTINO DE UNA FINCA JUSTIFICADA EN LA PRESCRIPCIÓN URBANÍSTICA HASTA LA RESOLUCIÓN DE 9 DE ABRIL DE 2024.
   2.1.LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 28.4 DE LA LEY DEL SUELO COMO MODIFICACIÓN DE LA OBRA INSCRITA.
   2.2. APLICACIÓN PRÁCTICA DE LA DOCTRINA.
3. LA DOCTRINA ACTUAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA SOBRE INSCRIPCIÓN DEL CAMBIO DE USO O DESTINO DE UNA FINCA JUSTIFICADA EN LA PRESCRIPCIÓN URBANÍSTICA.
   3.1. LA DOCTRINA APLICADA DESDE LA RESOLUCIÓN DE 9 DE ABRIL DE 2024: ¿SUPONE UN CAMBIO DE DOCTRINA?
   3.2. LA RELACIÓN ENTRE EL ARTÍCULO 28.4 Y EL 26 DE LA LEY DEL SUELO: LA POSIBILIDAD DE INSCRIBIR CAMBIO DE USO Y DIVISIÓN HORIZONTAL POR ANTIGÜEDAD.
   3.3. EXAMEN DE LA JURISPRUDENCIA CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA SOBRE EL CAMBIO DE USO Y SU PRESCRIPTIBILIDAD.
   3.3.1. LA JURISPRUDENCIA DE LA SALA 3ª DEL TRIBUNAL SUPREMO.
   3.3.2. LA JURISPRUDENCIA DE LOS TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA APLICANDO LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.
   3.3.3. DOCTRINA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA: LA DECLARACIÓN AFO ES APLICABLE A LOS CAMBIOS DE USO.
   3.4. CRÍTICAS A LA DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL.
4. PROPUESTAS DE LEGE FERENDA SOBRE LA POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN DEL CAMBIO DE USO O DESTINO DE UNA FINCA JUSTIFICADA EN LA PRESCRIPCIÓN URBANÍSTICA.
   4.1.UNA POSIBILIDAD DETERMINADA POR LA LEGISLACIÓN SUSTANTIVA.
   4.2.LA PRUEBA A EFECTOS REGISTRALES.
   4.3. NUEVO PLANTEAMIENTO DEL ARTÍCULO 28.4 PARA LOS CAMBIOS DE USO O DESTINO.
   4.4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN LEGAL.
5. CONCLUSIONES.

1. INTRODUCCIÓN.

En el contexto actual de emergencia habitacional en el que nos encontramos se han planteado diversas soluciones dirigidas a fomentar la oferta de vivienda.

De las diversas propuestas planteadas, destacan las que proponen la transformación del destino de edificaciones existentes para su uso residencial ante el incremento de los costes de construcción o fenómenos como la deslocalización de actividades económicas.

Los legisladores autonómicos, ante la urgente necesidad de disponer de suelo con destino a vivienda, han optado por la aprobación de disposiciones legales que permiten transformar suelos vacantes, edificios o locales en desuso para habilitar su uso residencial, incluso sin la necesidad de tramitar una modificación del planeamiento, materializándose simplemente en el trámite de licencia como actuación edificatoria[1].

En este contexto, algunos autores[2] han identificado como una posible ineficiencia que también afecta a la creación de vivienda, la reciente doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que sostiene la imposibilidad de inscribir la nueva descripción de edificaciones ya inscritas atribuyéndoles un uso o destino diverso al anterior, y ello aunque se acredite que tal descripción se corresponde con la realidad física con antigüedad suficiente para que haya transcurrido el plazo de prescripción de la acción administrativa de restauración de la realidad física alterada, salvo que se presente certificación municipal de la que resulte la autorización del nuevo uso o su carácter no contrario a la ordenación -cfr. RRGDSJFP de 9 de septiembre de 2024, 25 de junio o 10 de julio de 2025-.

En el presente artículo se analizará en qué ha cambiado la doctrina del Centro Directivo sobre la cuestión, críticas a favor y en contra de cada tesis y finalmente se harán algunas propuestas de interpretación y/o regulación tendentes a proporcionar la seguridad jurídica que precisa la calificación de un acto inscribible que facilita la concordancia de la realidad registral con la realidad extrarregistral consolidada de las edificaciones, permitiendo su incorporación al tráfico jurídico, especialmente para su uso como viviendas.

---

[1] La primera norma en este sentido fue el Decreto-Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda de Baleares, que dio lugar a la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda de Baleares.

[2] En este sentido, el registrador Rafael Arnaiz Ramos en su intervención en el Congreso Nacional de Urbanismo celebrado en la sede del Colegio de Registradores los días 9 y 10 de abril de 2026, con la ponencia "*Ineficiencias legislativas, administrativas y registrales en la creación de vivienda*".

2. LA DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA SOBRE INSCRIPCIÓN DEL CAMBIO DE USO O DESTINO DE UNA FINCA JUSTIFICADA EN LA PRESCRIPCIÓN URBANÍSTICA HASTA LA RESOLUCIÓN DE 9 DE ABRIL DE 2024.

2.1. La aplicación del artículo 28.4 de la Ley del suelo como modificación de la obra inscrita.

El propio Centro Directivo ha destacado en numerosas Resoluciones -vid., por todas, la Resolución de 21 de julio de 2021 - el impacto que tiene la normativa urbanística en relación con el cambio de uso de una edificación y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Conforme dicha doctrina forma parte del derecho del propietario de un terreno la facultad de construir y edificar en el mismo siempre que se ejercite «de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien» -vid. artículo 12 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre-.

Esta idea se enfatiza afirmando el carácter estatutario del régimen urbanístico de la propiedad del suelo, así como que su uso, disfrute y explotación ha de hacerse «conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien», por lo que la edificación sólo puede hacerse para «uso o usos determinados».

El artículo 15.1 de la citada ley dispone que «el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes: a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística (…)».

El uso autorizado no es una característica accidental de la edificación, sino que forma parte de su estructura, integrando el contorno que delimita su contenido. Por tanto, la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad.

Paralelamente, el denominado aprovechamiento urbanístico, expresión económica del derecho de propiedad urbana, viene directamente determinado por parámetros de edificabilidad y tipología de uso.

El control administrativo sobre si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos, y posteriormente con la licencia de ocupación (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado a cabo de acuerdo con, entre otros extremos, los usos previstos y aprobados.
La contravención de la normativa urbanística se reprime con la aplicación de las previsiones sobre disciplina con las sanciones contempladas al respecto, pudiendo derivar, además, en actuaciones de restablecimiento de la legalidad infringida.
Desde el punto de vista registral, en la inscripción de una edificación debe reflejarse: «(…) *si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente*» -artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística-.
De este modo, se refleja en la inscripción correspondiente el conjunto de usos específicos, de entre los permitidos, a que está destinado el edificio cuya obra nueva se declara y los distintos elementos susceptibles de uso o aprovechamiento independiente que lo integran.
El inciso inicial del citado artículo 45 aclara que el requisito se aplica tanto a los edificios como a las mejoras sobre los mismos, debiendo acreditarse antes de la inscripción la concurrencia de los requisitos establecidos por la normativa urbanística, o acreditando por medio de certificado o documento hábil que han transcurrido los plazos para el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición conforme al artículo 28, apartado 4, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
La correspondencia entre usos autorizados y descripción registral se garantiza, en el primer caso, por la aseveración del técnico competente de que la descripción se ajusta al proyecto para el que se otorgó la autorización.
En el segundo, el documento de respaldo se limita a llevar a cabo una descripción que ha de coincidir con la que aparece en el título, pero sin que ello implique concordancia alguna con los eventuales usos posibles dada la eventual prescripción, o caducidad, de las acciones para restablecer la legalidad urbanística.
Una vez verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito,

cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas -vid. artículo 28, apartado 3, de la Ley de Suelo-, pues es evidente que la alteración del uso de todo o parte del edificio inscrito cuando la ley urbanística aplicable exija autorización conduce a dicho supuesto en cuanto modificación del objeto del derecho de propiedad.

Por los anteriores razonamientos, el Centro Directivo ha venido afirmando que el cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita como elemento definitorio del objeto del derecho y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se atribuya a la edificación.

Justificada la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles, la inscripción que se practique exigirá la acreditación de los distintos requisitos a que se refiere el precepto según que la solicitud se lleve a cabo con aportación de la documentación urbanística a que se refiere su apartado 1 o con aportación de aquella otra documentación que acredite la improcedencia de adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, fijados por la legislación autonómica competente, en concordancia con el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con el artículo 52 del Reglamento sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Además, como señaló la Resolución de la Dirección General de 21 de julio de 2021, el hecho de que la superficie mínima o las condiciones de habitabilidad que han de tener las viviendas según la normativa urbanística sea un dato objetivo no impide la aplicación de la doctrina expuesta, pues compete al registrador el control de la legalidad urbanística, pero solo a través de los mecanismos legalmente previstos, entre los cuales no se encuentra el realizar un juicio sobre si una vivienda reúne o no las características exigidas por la legislación urbanística para tener la consideración de tal o si efectivamente se ha producido la prescripción o caducidad de la acción de disciplina, dada su limitada competencia en la materia, el alcance limitado del procedimiento registral y el propio régimen de recursos contra la calificación, en el que tanto la calificación negativa del

registrador como las Resoluciones de esta Dirección General son recurribles ante los órganos del orden jurisdiccional civil -cfr. artículo 328 de la Ley Hipotecaria-.

Es, por tanto, al Ayuntamiento al que le corresponde ese concreto control y reaccionar contra la infracción urbanística que se hubiere podido cometer solicitando, en su caso, que se anote en el Registro de la Propiedad el expediente incoado, y quien también estará obligado, una vez recibida la notificación por parte del registrador de haber realizado la inscripción de la modificación de la descripción de la finca motivada en actuaciones que comportan la alteración de su destino, a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción, la concreta situación urbanística de la finca tras dicho cambio, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario, incurriendo en responsabilidad en caso de no hacerlo por los perjuicios económicos que se produzcan al adquirente de buena fe de la finca -cfr. artículo 28, apartado 4, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana-.

A su vez, la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento será recurrible ante los juzgados del orden jurisdiccional contencioso-administrativo -artículo 64 de esa misma ley-.

En resumen, hasta la citada resolución de 9 de abril de 2024, la Dirección General era favorable a la aplicación del esquema del artículo 28.4 de la Ley del suelo al mero cambio de uso o destino de una finca, por considerar que se trata de un acto de edificación o construcción que debe estar sometido al mismo régimen, siempre que se acredite la "antigüedad" suficiente de la terminación de las obras superior al correspondiente plazo de restablecimiento de legalidad previsto en la legislación autonómica.

2.2. Aplicación práctica de la doctrina.

El esquema basado en la norma positiva prevista en el citado artículo 28, apartado 4, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana ha sido aplicado en la práctica en numerosos supuestos de cambio de uso o destino permitiendo su acceso al Registro y de forma pública al tráfico jurídico posibilitando que la Administración pudiera tener conocimiento de actuaciones clandestinas y reaccionar en consecuencia.

Prueba de la efectividad de esta doctrina registral puede verse en los diversos procesos judiciales derivados de las acciones ejercitadas por Ayuntamientos que tuvieron que reaccionar ante la pertinente comunicación realizada por el registrador de la inscripción del cambio de uso o destino de una finca ejecutado materialmente con anterioridad.

Como concretos ejemplos, cabe citar la sentencia del TSJ de Baleares de 21 de febrero de 2022, la sentencia del TSJ de Comunidad Valenciana de 9 de noviembre de 2023 o la sentencia del TSJ del País Vasco de 8 de febrero de 2023 -que motivó la mencionada resolución de la Dirección General de 9 de abril de 2024- en la que el propio Ayuntamiento apelante alegó que el primer conocimiento del cambio de uso lo tuvo a través de la comunicación efectuada por el Registrador de la Propiedad.

También resulta interesante la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia 360/2025, de 24 de septiembre de 2025, que en cambio admite expresamente en el caso enjuiciado la procedencia de reconocer la caducidad de la acción y tolerancia del uso respecto a un cambio de uso a vivienda que fue inscrito en el Registro de la Propiedad al amparo del art. 28.4 de la Ley de suelo y comunicado al Ayuntamiento y en el que se habían acreditado las pertinentes condiciones técnicas de seguridad y habitabilidad ante el requerimiento municipal.

3. LA DOCTRINA ACTUAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA SOBRE INSCRIPCIÓN DEL CAMBIO DE USO O DESTINO DE UNA FINCA JUSTIFICADA EN LA PRESCRIPCIÓN URBANÍSTICA.

3.1. La doctrina aplicada desde la Resolución de 9 de abril de 2024: ¿Supone un cambio de doctrina?

La Resolución de 9 de abril de 2024, relativa a una escritura de declaración de obra antigua de habilitación de buhardilla como vivienda en el País Vasco,de forma novedosa, afirma que la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles se condiciona a que tanto la normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso.

De esta forma, en aquellas autonomías que no admitan la prescripción de la modificación de uso, la única vía admisible para la inscripción registral de la modificación de la descripción de la finca en cuanto su destino es la acreditación de la oportuna licencia o certificado municipal que acredite su situación consolidada o en fuera de ordenación, al amparo del artículo 28, apartado 1, de la Ley de Suelo, sin que sea posible su inscripción

sin acreditar algún título administrativo habilitante. Esta doctrina ha sido reiterada por las Resoluciones de 25 de junio y 10 de julio de 2025.

Como expone la resolución, "*esta Dirección General debe tener presente la doctrina jurisprudencial, aun procedente del orden jurisdiccional contencioso administrativo, en la medida en que es determinante de uno de los presupuestos definidos por el citado artículo 28, apartado 4, de la Ley de Suelo, es decir, que se trate de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes*».

Dichas resoluciones tuvieron en cuenta, no solo la concreta legislación autonómica aplicable al caso, sino la doctrina jurisprudencial -cfr. STS de 22 de enero de 1992- que considera que el plazo de prescripción para la restauración de la legalidad urbanística infringida no resulta aplicable a actividades continuadas, como el uso de los edificios, que puede ser prohibido, si es ilegal, en tanto en cuanto se esté realizando y que son los usos no permitidos por el planeamiento urbanístico los únicos que no están sometidos al plazo de caducidad de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística -cfr. la conocida Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de abril de 2000 y la STJM de 12 de marzo de 2021 que cita la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de junio de 1987-.

Criterio judicial asumido por el Centro Directivo en las Resoluciones de 11 de junio y 9 de julio de 2024 y 25 de junio de 2025, que declararon que para que opere la prescripción no sólo se necesita acreditar desde cuándo está destinada a vivienda, y cuándo fueron las últimas reformas 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.

3.2. La relación entre el artículo 28.4 y el 26 de la Ley del Suelo: la posibilidad de inscribir cambio de uso y división horizontal por antigüedad.

Dada la nueva doctrina de la Dirección General, la posterior resolución de 15 de julio de 2025 se vio obligada a aclarar el esquema sobre la aplicación del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, en relación con el artículo 26, dado que una interpretación extensiva del nuevo criterio podría hacer inaplicable el citado art. 28,4 y los objetivos pretendidos con el precepto. Por este motivo, la resolución mencionada declara lo siguiente:

– ”*Cabe aplicar el citado artículo (con prueba basada en certificado técnico, catastral, municipal o acta notarial) para inscribir la declaración de la existencia de un edificio, su ampliación o completar su descripción en caso de descripción antigua o genérica*, (se entiende anterior a la ley 8/1990), *con las correspondientes viviendas o locales que lo integren debidamente descritos.*

– *Cabe también la división horizontal, por antigüedad, de las viviendas o locales descritos en el edificio declarado por la vía del citado artículo 28.4. El fundamento legal se encuentra en el propio artículo 26.6 de la Ley de Suelo, en la medida que el número y características de los elementos privativos resultantes resulten de la declaración de obra nueva inscrita al amparo del artículo 28.4.*

Por ejemplo, si consta declarado por antigüedad un edificio compuesto de seis viviendas y dos locales cabe formalizar e inscribir, sin autorización administrativa, la división horizontal de los mismos al amparo del artículo 28.4, en relación con el artículo 26.

– *Los posteriores actos de división, segregación o cambio de uso o destino de fincas integrantes del edificio ya declarado se someten al correspondiente título habilitante previsto en la normativa urbanística.*

– *Únicamente sería admisible, a efectos registrales, aplicar el artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los mencionados actos de división, segregación o cambio de uso o destino de fincas integrantes del edificio ya declarado en régimen de propiedad horizontal si se utiliza como medio de prueba el correspondiente certificado del órgano competente municipal, dada la necesidad de ser conformes a la ordenación urbanística, su realidad interior y el carácter no contradictorio del procedimiento registral*”.

Aplicación concreta de esta doctrina, es el caso concreto de la Resolución de 1 de diciembre de 2025 sobre la inscripción de una declaración de obra y división horizontal por antigüedad en Madrid, en un supuesto en el que la descripción registral era de «casa construida… en mil ochocientos cincuenta y nueve, la cual consta de sótanos, dos tiendas, dos patios... piso principal, segundo, tercero, cuarto y cuatro buhardillas vivideras y trasteras», admitiendo la modificación de la declaración de obra nueva para hacer constar que el edificio se compone de dos tiendas con sótano, dos patios, cuatro plantas con dos viviendas en cada una de ellas y dos áticos en planta abuhardillada.

La anterior doctrina trata de compatibilizar una necesidad reconocida expresamente por el legislador estatal en el Decreto ley 8/2011, en favor de los propietarios de edificaciones

en situación de fuera de ordenación o asimilado que se veían imposibilitados de acceder al Registro sin obtener un título administrativo habitante expreso.

Como dijo su preámbulo "*Se permite igualmente el acceso al Registro de la Propiedad de los edificios fuera de ordenación, esto es, aquéllos respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. De esta manera, se consigue la protección de sus propietarios, en muchos casos, terceros adquirentes de buena fe, sin que ello signifique desconocer su carácter de fuera de ordenación y las limitaciones que ello implica*".

Finalidad que, en cierto modo, también inspiró el antecedente de esta regulación, cual fue la disposición transitoria octava de la Ley 8/1990, como necesaria excepción al nuevo régimen aplicable a la inscripción de la declaración de obra nueva.

En efecto, el entonces novedoso artículo 25, impuso por primera vez la necesidad de acreditar a efectos registrales la oportuna licencia y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Sin embargo, la citada transitoria estableció que "*Lo dispuesto en el artículo 25.2 no será aplicable a las declaraciones de obra nueva finalizada, al menos cuatro años antes de la entrada en vigor de la presente Ley*", sometiendo a licencia todas las inscripciones de declaraciones de obra nueva finalizadas con posterioridad.

En la actualidad, el citado artículo 28.4 permitirá la inscripción de las declaraciones de obra de nueva planta o ampliación de la existente, o incluso la actualización de su descripción genérica como se ha visto, y como consecuencia debida, la propia descripción del uso o destino de la unidad edificatoria que accede por primera vez al Registro.

Sin embargo, la modificación de la descripción de la finca en cuanto a su uso o destino que ya consta registralmente (v.gr. local, buhardilla o trastero a vivienda) no puede ampararse en el citado artículo 28.4 de la Ley de suelo si no se basa en un pronunciamiento expreso de la Administración sobre el transcurso de los correspondientes plazos de prescripción o caducidad o el carácter consolidado del uso correspondiente, por cuanto el transcurso de dichos plazos, que determina la aplicación del precepto, se condiciona a requisitos ajenos a la calificación registral como la propia caducidad de la acción respecto a las obras, la compatibilidad del uso con el asignado en la norma zonal del planeamiento, y que la vivienda reúna las adecuadas condiciones técnicas de seguridad y salubridad exigibles, en definitiva, que las obras son aptas para servir al uso que les es propio.

Es decir, en este último supuesto, en las autonomías que no contemplen expresamente la prescripción urbanística del uso, a efectos registrales el único medio de prueba admisible de los contemplados alternativamente en el meritado artículo 28.4, es la correspondiente certificación expedida por el Ayuntamiento competente, pues solo entonces podrá acreditarse la improcedencia de adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes que en los supuesto de cambio de uso o destino no dependen exclusivamente de la fecha de finalización de las obras.

3.3. Examen de la jurisprudencia contencioso administrativa sobre el cambio de uso y su prescriptibilidad.

Como se ha adelantado, la Resolución de 9 de abril de 2024 afirmó que la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles se condiciona a que tanto la normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso.

De esta forma, en aquellas autonomías que no admitan la prescripción de la modificación de uso, la única vía admisible para la inscripción registral de la modificación de la descripción de la finca en cuanto su destino es la acreditación de la oportuna licencia o certificado municipal que acredite su situación consolidada o en fuera de ordenación, al amparo del artículo 28, apartado 1, de la Ley de Suelo, sin que sea posible su inscripción sin acreditar algún título administrativo habilitante -doctrina reiterada por las Resoluciones de 25 de junio y 10 de julio de 2025-.

Respecto a la doctrina jurisprudencial que invoca la Dirección General, aun procedente del orden jurisdiccional contencioso administrativo, la misma se considera determinante de uno de los presupuestos definidos por el citado artículo 28, apartado 4, de la Ley de Suelo, es decir, que se trate de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes».

3.3.1. La jurisprudencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo.

En cuanto a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la Sentencia de 22 de enero de 1992 consideró que el plazo de prescripción para la restauración de la legalidad urbanística infringida se refiere a actividades que se llevan a cabo en un momento determinado, pero no a actividades continuadas, como el uso de los edificios, que puede ser prohibido, si es ilegal, en tanto en cuanto se esté realizando. Es decir, que el plazo de prescripción de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida comienza desde que cesa la actividad que la infringe, pero no comienza mientras se está desarrollando.

No obstante, se ha matizado la afirmación anterior en el sentido de que son los usos no permitidos por el planeamiento urbanístico los únicos que no están sometidos al plazo de caducidad de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística.Así lo mantiene la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 12 de marzo de 2021 que, interpretando una previa sentencia del Tribunal Supremo, afirma: «(…) *nos vemos obligados a mostrar nuestra disconformidad con la conclusión alcanzada por el Juzgador de la instancia, con cita de la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de junio de 1987, de que "para los supuestos de restablecimiento de la legalidad urbanística en relación con la realización de usos necesitados de licencia, el ejercicio de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística no está sometido a plazo prescriptivo mientras no cese la utilización*".*En efecto, si se examina detenidamente el contenido de la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de junio de 1987, en cuya doctrina pretende ampararse el Juzgador de la instancia, se llegará a la conclusión de que el plazo de caducidad para el restablecimiento de la legalidad urbanística resulta: (i) ciertamente, aplicable a los actos de edificación; y (ii) no lo será respecto de los usos del suelo que sean "contrarios al Ordenamiento Urbanístico". Dicho de otra forma, respecto de la segunda conclusión, el uso contrario al ordenamiento urbanístico no puede adquirirse por prescripción* (…)».

Por su parte, y en el mismo sentido, la importante Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de abril de 2000, citada hasta hoy en numerosas ocasiones, realiza las siguientes afirmaciones:

- "*Esta Sala ha declarado en sentencia de 22 de diciembre de 1998 que "el hecho de que haya prescrito la infracción de la obra realizada sin licencia no significa que ello constituya a su vez impedimento legal para posibilitar la sanción del uso ilegal, con arreglo al planeamiento urbanístico, realizado en dicha construcción, porque el citado*

uso constituye, no una actividad transitoria como la construcción de edificios, sino una actividad permanente que se extiende en el tiempo mientras se esté realizando ese uso no permitido por la normativa urbanística".

-"*El uso contrario al plan en una edificación ilegal no puede adquirirse por prescripción, aunque haya caducado la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida*".

-"*Según el artículo 21- 1 d) del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (RSCL) la licencia de primera ocupación tiene por objeto comprobar si el edificio puede destinarse a determinado uso, la denegación de esa licencia lleva consigo la imposibilidad de ocupar y usar el edificio. Sin embargo, ese control que ha de verificarse en la concesión de la licencia de primera ocupación es el que el citado precepto expresa, el relativo a que el uso corresponda al asignado a la zona en que se encuentra el edificio y a que éste reúna las adecuadas condiciones técnicas de seguridad y salubridad exigibles, no al de las circunstancias urbanísticas de la edificación sobre la que se realiza el uso"*.

-"*Es en la licencia de obras, que debe preceder a ella, donde la Administración ha de realizar ese control de adecuación de la obra a la legalidad urbanística, de forma que una vez concedida la licencia de obras en la de primera ocupación ha de limitarse a verificar si la obra se ajusta a la licencia concedida, sin que pueda aprovechar la ocasión de pronunciarse sobre la licencia de primera ocupación para revisar la de obras, (sentencias de 10 de marzo de 1999 y 14 de diciembre de 1998*)".

-"*Si las circunstancias urbanísticas que debieron ser objeto de licencia de obras no pueden revisarse al examinar una petición de licencia de primera utilización, tampoco cabe denegar ésta cuando pese a haberse erigido una edificación sin licencia y en contra del planeamiento, ha caducado el plazo concedido a la Administración para el ejercicio de su potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística y el uso pretendido se encuentra entre los autorizados en la zona*".

-"*La consecuencia expuesta no implica la legalización de la obra ejecutada, sino el mantenimiento del uso que de hecho ha estado llevándose a cabo en ella desde su construcción, y ni siquiera supone una traslación automática para aquella edificación*

del régimen establecido en el artículo 60.1 del Texto refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 (fuera de ordenación)".

3.3.2. La jurisprudencia de los Tribunales Superiores de Justicia aplicando la legislación autonómica.

La doctrina de los Tribunales Superiores ha sido coherente en términos generales con lo sostenido por el Tribunal Supremo aplicando la anterior legislación estatal.

Así, en la sentencia del TSJ de Baleares de 21 de febrero de 2022, se destaca el carácter clandestino de la actuación. La escritura de "cambio de uso de inmueble" fue objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad tras la Resolución de la DGRN de 12 de septiembre de 2016 por la que se estimó el recurso formulado por el Notario autorizante y se revocó la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Ibiza Número 2[3].

[3] En tal escritura, otorgada por la mercantil recurrente, se toman en consideración las manifestaciones efectuadas por el Arquitecto y de acuerdo con las cuales las obras de adecuación (por las que los inmuebles en cuestión pasaron de tener un uso como oficinas al de viviendas) «fueron finalizadas en el año 2006». La sentencia expone que "*la citada Resolución de la DGRN de 12/9/16 admite la práctica de la inscripción pese a que la misma había sido denegada por carecer de licencia municipal para el cambio de uso de local a vivienda, conforme a los artículos 134 y 178 LOUS. Lo hace en la interpretación que efectúa del artículo 28,4 TRLSRU y sobre la base de que el «cambio de uso de la edificación es un acto de modificación de la obra nueva inscrita y que dicha situación reconduce a los requisitos para la inscripción de obras nuevas, por lo que es forzoso admitir que es posible practicar la inscripción sin licencia en los supuestos en que la Ley así lo permite y que actualmente vienen contemplados en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo y en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio» [F.D. 4º]. No deja de advertir en todo caso que «no es competencia de este Centro Directivo, ni tampoco del registrador calificar la naturaleza de la eventual infracción cometida, pero sí lo es la de decidir el plazo aplicable a efectos del artículo 28.4 de la Ley de Suelo estatal que, recordemos, no requiere una prueba exhaustiva de la efectiva prescripción» [F.D. 6º]. De esta forma, cuando la DGRN resuelve lo está haciendo exclusivamente de cara a declarar la procedencia «de la vía registral de acceso de edificaciones consolidadas por antigüedad, habida cuenta la acreditación por certificación técnica de una antigüedad superior a ocho años, conforme a la legislación balear, contados desde la terminación de las obras de reforma determinantes de la modificación de la obra inscrita» [F.D. 6º]. No obstante, la valoración que a tal efecto lleva a cabo desde luego que no vincula al Consistorio en el expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística y sancionador. La DGRN se ha fundado exclusivamente en la cambiante declaración del Arquitecto en la aproximación que efectúa a la prescripción de las infracciones. Ningún otro elemento probatorio a tal efecto se había aportado por la demandante para justificar tal extremo. Lo ha hecho a los exclusivos efectos de aplicar el artículo 28,4*

Por su parte, en la sentencia del TSJ de Canarias de 3 de junio de 2022, se declara "*mencionar la dedicación a uso residencial y no turístico en Catastro, Registro de la Propiedad, en una escritura pública o en cualesquiera otros registros públicos no produce el efecto de cambiar el uso de manera lícita, ni mucho menos de condenar la potestad administrativa de restablecimiento a la caducidad. .. Por las mismas razones, son también irrelevantes las sentencias dictadas por el orden jurisdiccional civil .. En cuanto a la referencia específica al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), recuerda la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de fecha 26 febrero 2009, rec. 1455/2008, que ni el transcurso del tiempo, ni el pago de tributos, tasas o impuestos, ni la tolerancia municipal, implican acto tácito de otorgamiento de licencia, conceptuándose la actividad ejercida sin licencia como clandestina e irregular que no legitima el transcurso del tiempo, pudiéndose*

TRLSRU, que requiere que no proceda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Ahora bien, lo anterior ni puede implicar un desapoderamiento municipal en el ejercicio de las competencias referentes a la protección de la legalidad urbanística ni puede vedar la incoación de los pertinentes expedientes a tal fin.

El artículo 28.4 del TRLSRU, ciertamente, permite el acceso al Registro de la Propiedad de las declaraciones de obras nuevas. No obstante, si falta certificación municipal de la fecha de terminación de la obra e incluso si, tras la comunicación del Registrador, el Ayuntamiento no llega a dictar la resolución a que se refiere al artículo 28.4.c) del TRLSRU, en definitiva, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial que de ello pueda derivar, lo trascendental, en lo que al caso realmente importa, es que el Ayuntamiento no solo no se encuentra impedido para reaccionar sino que continua obligado a ejercitar sus competencias, en concreto removiendo el obstáculo de cualquier perturbación del orden jurídico urbanístico. En efecto, por lo que se refiere a las obras ilegales, cabe también en esos casos, que es precisamente el caso que aquí se da, que el Ayuntamiento, tras el procedimiento correspondiente, proceda a adoptar las medidas precisas para restablecer la legalidad urbanística perturbada si es que el responsable de haberla perturbado no prueba cumplidamente que ha ganado la prescripción de la acción de la Administración, esto es, que le libera la fecha de terminación completa de las obras. Y cabe con toda naturalidad sobre la base del cambio de uso ilegal, que constituye una infracción continuada o permanente - artículo 178.1 de la Ley CAIB 2/2014-. Es habitual -y este caso no es excepción- que quienes, actuando clandestinamente, perturban el orden jurídico urbanístico, después se quejen o lamenten que la Administración no se hubiera dado cuenta antes de lo que le habían venido ocultando a sabiendas, llegando así los infractores a afirmar incluso que han podido entender que la Administración les ha tolerado sus actos ilegales. Todavía es más rechazable esa alegación cuando, como ocurre en el caso, se trata de obras y cambio de uso llevados a cabo en el interior de los inmuebles".

acordar la paralización o cese de tal actividad por la autoridad municipal en cualquier momento".

En la sentencia del TSJ del País Vasco de 8 de febrero de 2023 -doctrina jurisprudencial reiterada en STJPV de 21 de febrero de 2023 y que motivó la RDGSJFP de abril de 2024- el Ayuntamiento apelante alega que el primer conocimiento del cambio de uso lo tuvo a través de la comunicación efectuada por el registrador de la Propiedad, se afirma: "*una interpretación sistemática y acorde con el espíritu y finalidad de la norma obliga a concluir que el restablecimiento de la legalidad urbanística respecto del uso clandestino contrario a la ordenación urbanística, por su carácter continuado, no está sujeto al plazo límite previsto por el art. 224.4 LSU, como lo evidencia su propia literalidad al no mencionar los usos y referir tal límite de plazo a las "obras, trabajos e instalaciones", siendo así que las operaciones de restauración de la legalidad urbanística que contempla el art. 224 LSU se refieren a actos y actuaciones clandestinas, expresión que engloba los actos de construcción pero también los usos"*.

Por su parte, en la sentencia del TSJ de Comunidad Valenciana de 9 de noviembre de 2023 se expresa que el supuesto del art 28.4 de la Ley de suelo se trata de "*un acto unilateral de parte que aporta los datos al Registro de la Propiedad que estima conveniente pero que no tiene porqué asumir la Administración*".

Respecto a la doctrina de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, la STJM de 28 de junio de 2017 resulta importante porque después de afirmar que según "*doctrina reiterada del Tribunal Supremo (entre otras,Sentencia de 14 de mayo de 1990) la carga de la prueba del transcurso del expresado plazo no lo soporta la Administración, sino quien voluntariamente se ha colocado en una situación de clandestinidad en la realización de las obras y que, por tanto, ha creado la dificultad de conocimiento del "dies a quo" que en el plazo se examina, y que, por ello, el principio de buena fe impide que el que se ha aprovechado de la clandestinidad pueda obtener ventaja de las dificultades probatorias derivadas de esa ilegalidad*", reconoce que la Sección había venido entendiendo, que el citado plazo de caducidad se inicia cuando las obras, dispuestas para servir el fin o el uso previsto, se demuestran mediante la aparición de signos externos que posibilitasen a la Administración conocer los hechos constitutivos de la infracción.

De esta forma, se diferenciaba si las obras ejecutadas son visibles desde la vía pública, aun cuando no conste el momento en que la Administración conoció la efectiva terminación de las mismas, el plazo comenzaría desde la total terminación de las mismas pues existían signos externos de la comisión de la infracción urbanística.

Por el contrario, cuando las obras no son visibles desde la vía pública, como podría ser el supuesto de las ejecutadas en el interior de un edificio, en un garaje o en un sótano, no puede su autor invocar con éxito una fecha concreta de terminación de las mismas a efectos de inicio del cómputo del plazo de caducidad, dada la inexistencia de signos externos visibles.

Sin embargo, se indica en dicha sentencia que "*se ha procedido a efectuar un nuevo examen de la cuestión relativa a la determinación del "dies a quo" para el cómputo del plazo pues la exigencia de la aparición de signos externos en la ejecución de obras no amparadas por título habilitante alguno realizadas, por el ejemplo, en el interior de los edificios, generalmente de escasa entidad, para el inicio del cómputo del plazo de caducidad de reacción, colocaría a las mismas en una situación de indefinición jurídica hasta el instante o momento (si es que se llega a producir) en el que la Administración, por cualquier medio (denuncia de un vecino, inspección urbanística realizada a fines distintos del mero control de la ejecución de obras,...), tenga conocimiento de la realización de tales obras. De esta forma, pese al plazo de cuatro años de caducidad previsto por el legislador para la reacción frente a las obras realizadas sin título habilitante, en la práctica, en las obras realizadas en el interior de los edificios, sin embargo, se estaría aplicando un régimen jurídico de cuasi-imprescriptibilidad*,(…)".

Por tanto, de cuanto antecede, se desprende un cambio en la doctrina que ha venido siendo aplicada por el TSJM -desde la STJM de 23 de noviembre de 2013- en cuanto al inicio del cómputo del plazo de caducidad del ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto delas obras realizadas sin título habilitante, no visibles desde la vía pública, entendiendo que el "dies a quo" debe establecerse en el instante, que incumbe acreditar al interesado, en el que las obras están dispuestas para servir al fin o al uso previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior y sin que se precise la aparición de signos externos que revelen su ejecución.

Por su parte, específicamente para los cambios de uso, cuya consolidación admite en el caso, la interesante STJM de 24 de julio de 2019, después de reconocer que "*el hecho de que el transcurso del plazo legal impida toda reacción que persiga la desaparición de las obras no legitimadas por título administrativo suficiente, solo significa por sí mismo*

la aceptación por la Ley de la permanencia de dichas obras. En modo alguno cabe de ello deducir o extraer de tal hecho, además, la consecuencia de la legalización ex lege de las obras. Las obras así llevadas a cabo seguirán siendo ilegales por disconformes con la ordenación urbanística aplicable", afirma que "*la consecuencia jurídica derivada de la caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística no es otra que la de reconocer al propietario de la obra la facultad de mantenimiento de la situación creada, esto es la de oponerse a cualquier intento de demolición de lo construido o de la privación del uso que de hecho está disfrutando, siempre que este uso no se oponga al permitido por el Plan para la zona de que se trata, como expresamente se dice en la Sentencia citada de 29 de junio de 2001 . Por el contrario, no sería admisible el uso contrario al Plan en una edificación ilegal dado que, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de abril de 2000 , dicho uso no puede adquirirse por prescripción, aunque haya caducado la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística*".

Por tanto, "*en supuestos de caducidad de la acción como el que ahora nos ocupa, la Administración municipal no puede privar del uso del inmueble si, como aquí sucede, éste no se opone al permitido en el planeamiento. El propio Ayuntamiento de Madrid, al otorgar la licencia de obras para la transformación del local en vivienda, admitió expresamente que el uso residencial estaba permitido por lo que, ahora, no puede desconocer dicho acto, yendo contra sus propias actuaciones. En conclusión, si el uso residencial está permitido por el planeamiento, no puede el Ayuntamiento de Madrid privarle del mismo a la recurrente, ni condicionarlo a la previa obtención de licencia de primera ocupación, dada la caducidad del plazo que tenía para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística. Bien es verdad, no obstante, que como ya hemos dicho, ello no supone legalización alguna de las obras que se hubiesen llevado a cabo sin la necesaria cobertura en título habilitante, quedando la construcción o edificación sometida a un régimen asimilable al de fuera de ordenación*" – en sentido similar la reciente STJM de 24 de febrero de 2026-.

Por último, resulta relevante la STJM de 28 de abril de 2026 por afirmar que la inscripción en el registro turístico de la Comunidad de Madrid puede ser un elemento indiciario, pero no suficiente para acreditar la implantación del uso incompatible con el planeamiento y que el arrendamiento de temporada también supone uso residencial ya que está destinado al alojamiento permanente del arrendatario en tanto en cuanto dure el arrendamiento, no pudiendo calificarse de uso terciario en su caso la categoría de uso hostelero.

En el caso de la jurisprudencia del Tribunal Superior de Galicia, es interesante la sentencia del Tribunal Superior de Galicia 374/2022 de 18 de octubre de 2022, pues parte de la ya citada STS de 3 de abril de 2000 que transcribe parcialmente. La sentencia del TSJ reconoce que, efectivamente, "*la caducidad de la acción de reposición otorga al titular del inmueble la facultad de resistir una orden de demolición, pero no determina que la administración haya de respetar su utilización en condiciones que puedan entrañar un riesgo para sus moradores y/o para terceros -recuérdese que como señala la sentencia de instancia no resultan indiferentes las condiciones de ventilación de las estancias, las salidas de humos, emisión e inmisión de ruidos, producción de humedades, servicios e instalaciones o las referentes al ornato público- cuando resulta evidente que las estancias vivideras exigen condiciones mucho más exigentes que las destinadas a trasteros o, como parece ser el caso, las dedicadas a almacenar bicicletas y que las condiciones de habitabilidad no pueden resultar indiferentes para la administración local, por las razones dichas en el anterior fundamento. ..De lo anterior podemos extraer la conclusión de que …"el hecho de que la obra resulte, por el transcurso de 6 años desde su total terminación, incólume a las acciones de reposición no supone que puedan destinarse a cualquier finalidad sino que ha de tratarse de una finalidad permitida por las ordenanzas, por ello también ha de ajustarse a los requisitos mínimos exigibles, esto es a reunir las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato y funcionalidad cuyo cumplimiento entendemos es la finalidad perseguida por el requerimiento del Ayuntamiento que la apelante discute. El referido requerimiento no impone solicitar una licencia de primera ocupación, como denuncia la recurrente, sino acreditar, mediante un proyecto, que el local reúne condiciones de habitabilidad, por lo que también este motivo del recurso ha de ser desestimado, con él la totalidad del recurso y, por ello, la sentencia de instancia confirmada*".

A su vez, resulta de especial interés la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia 360/2025, de 24 de septiembre de 2025, que admite expresamente en el caso enjuiciado la procedencia de reconocer la caducidad de la acción respecto a un cambio de

uso a vivienda que fue inscrito en el Registro de la Propiedad al amparo del art. 28.4 de la Ley de suelo y realiza importantes consideraciones sobre esta norma registral[4].

---

[4] La finca se construyó para uso "desván" y la propietaria del desván ejecutó obras y cambió el uso de desván a vivienda, en fecha indeterminada, sin licencia y nunca ha solicitado una licencia para legalizar las obras ni el cambio de uso. La propietaria a finales del año 2022, solicitó al Registrador de la Propiedad que inscribiese el cambio de uso de desván a vivienda sin título urbanístico. El Registrador practicó el cambio de uso de conformidad con el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 y comunicó el Ayuntamiento la inscripción sin licencia. El Ayuntamiento tramitó el procedimiento de reposición de la legalidad y declaró la caducidad de las obras y requirió la correspondiente certificación de que la vivienda reúne las características necesarias de habitabilidad y salubridad para el uso de vivienda (…).Tal y como plasma la sentencia, "*una vez caducada la acción de reposición de obras ejecutadas sin licencia, surge la cuestión del "uso vivienda", ya que los usos son continuos en el tiempo y no puede fijarse un dies a quo para el plazo de prescripción; y es en ese marco donde el Concello aplica la sentencia del Tribunal Supremo 03-04-2000 (Rec. casación 6192/1994), que según se expone en la oposición a la apelación permite que el uso vivienda que no está amparado por título urbanístico pueda mantenerse, siempre que concurran tres requisitos: la caducidad de las obras, la compatibilidad del uso con el asignado en la norma zonal del planeamiento, y que la vivienda reúna las adecuadas condiciones técnicas de seguridad y salubridad exigibles, que deben ser acreditadas con un certificado expedido por técnico competente. Obviamente la acreditación de estas condiciones lo que permite es la continuidad del uso de vivienda, pero no equivale a una licencia de legalización, que no ha sido otorgada, ni a una declaración de que la obra cumple con la normativa urbanística, lo cual requeriría la presentación de una solicitud de licencia, con proyecto técnico y el otorgamiento de la correspondiente licencia de legalización, lo que no es el caso. Por ello, debe convenirse en que, tal y como alega el Concello, el requerimiento del certificado técnico de seguridad y salubridad no puede confundirse ni asimilarse con un requerimiento de legalización, ni con una orden de presentación de un proyecto de legalización porque su única finalidad es garantizar que el uso vivienda sin título y en situación de disconformidad con el plan reúne las necesarias condiciones de seguridad y salubridad(...).En este caso se cumple el supuesto de hecho que literalmente establece el art. 28.4 para la constancia registral exigida por el Concello, esto es, se trata de obras respecto de las cuales ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes (se ha declarado el transcurso de dicho plazo para la adopción de cualquier medida de reposición de la legalidad), ante lo cual la constancia registral de la terminación de la obra se rige por el procedimiento establecido en el precepto, con arreglo al cual, en el caso de que la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que*

Por el contrario, la reciente sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia 149/2026, de 14 de abril de 2026 rechaza en el caso que haya caducado la acción de reposición de legalidad, pudiendo anticiparse que el inmueble no cumple con las condiciones de habitabilidad[5].

---

imponga al propietario.Y por lo que se ha expuesto en el fundamento de derecho anterior, la situación urbanística que el Concello está obligado a reflejar en la resolución que ha de anotarse, es la de obra ejecutada sin licencia respecto a la que ha transcurrido el plazo de adopción de medidas de reposición de la legalidad, lo cual el art. 153.2 LGS y 377.2 RLSG remiten para determinar el régimen jurídico al art. 90.2 LSG, que se refiere al régimen aplicable las obras que, sin estar en la situación del art. 90.1, no son plenamente compatibles con las determinaciones del planeamiento. En consecuencia, la constancia registral controvertida es un acto reglado, impuesto por el art. 28.4 c) TRLSRU, y es conforme a derecho por la remisión que el art. 153.2 LSG hace al art. 90 LSG.Por lo demás, el establecimiento de esa publicidad registral se justifica por la necesidad de garantizar que un adquirente tercero de buena fe de la vivienda pueda conocer las limitaciones del régimen de obras permitidas en esa vivienda, limitaciones que son las que marca el art. 90.2 LSG, cuya aplicabilidad para definir el régimen jurídico al que queda sometida la vivienda no se desvirtúa por el apelante.Por tanto, resulta claro que a la vivienda en cuestión le son de aplicación las limitaciones inherentes a la aplicación del art. 90.2 LSG, aplicabilidad derivada de la remisión del art. 153.2 LSG, por tratarse de obras sin licencia respecto de las que ha transcurrido el plazo para la reposición de la legalidad. Y esta situación particular que acota el régimen de obras permisibles -en sentido más restrictivo que en el caso de obras legales, ejecutadas al amparo de licencia- debe tener, por mandato del art. 28. 4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, su adecuado reflejo registral. El art. 65 del TRLSRU no se opone a esta constancia registral, sino que por el contrario, hace una enumeración de actos inscribibles, con referencia a los procedimientos de reposición de la legalidad urbanística, y en todo caso el art. 28.4 establece un régimen específico de constancia registral de este tipo de situaciones, que presta amparo a la resolución administrativa recurrida".

[5] Pues como afirma la sentencia "*no podemos olvidar la diferencia existente legalmente en los artículos 152 y 153 LSG, puesto que en este caso no se trata solamente de unas obras realizadas clandestinamente y sin licencia, sino que se pretende la legalización del uso. A los efectos pretendidos, no basta con el pago del IBI a partir del año 2022. ...".Pero no se puede considerar que hubieran transcurrido seis años desde la total terminación de las obras hasta la incoación del procedimiento de reposición de la legalidad. A tales efectos no basta con el acta notarial de quien manifiesta haber vivido allí como arrendatario, puesto que no deja de ser una declaración de un particular de donde no se puede derivar la consideración de que cumpliera las condiciones legales, es decir, que estuviera terminado en las condiciones exigidas por la ley, atendido el contenido de los informes técnicos municipales. Y lo mismo cabe decir de las declaraciones emitidas ante notario por quienes dicen haber realizado la instalación de determinados muebles, electricidad, o determinadas obras. Nos hallamos ante un inmueble no destinado a vivienda, por lo que ha*

Por tanto, a tenor de la jurisprudencia del TSJ de Galicia expuesta, en el ámbito de esta legislación autonómica es posible la caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad y la modificación del uso que consta descrito registralmente, pero ello impone el cumplimiento de una serie de condiciones como: la caducidad de la acción respecto a las obras, la compatibilidad del uso con el asignado en la norma zonal del planeamiento, y que la vivienda reúna las adecuadas condiciones técnicas de seguridad y salubridad exigibles, en definitiva que las obras son aptas para servir al uso que les es propio.

Condiciones que por su propia naturaleza exceden del ámbito del procedimiento registral y requieren de un pronunciamiento del órgano administrativo competente adoptado con las garantías del procedimiento correspondiente, pues de otro modo, no sería posible calificar la improcedencia de adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, como dice el art. 28.4 de la Ley de suelo,

---

de existir la prueba de que esa pretendida vivienda cumple con la normativa de habitabilidad. (...) De forma que puede considerarse que pudiera residir allí una persona, pero no que fuera en las adecuadas condiciones legales, puesto que ello es lo que se evidencia del informe municipal.…De forma que no se trata de requerir para que se cumpla la normativa de habitabilidad sino de que, una vez no acreditado este cumplimiento, no se puede considerar caducada la acción de reposición de la legalidad.En conclusión, quien realizó las obras de manera clandestina, no ha acreditado con rigor y a través de una prueba eficaz si se terminaron las obras clandestinas y cuándo, no bastando, a los referidos efectos y conforme quedó antes expuesto, con documentos aislados o simples testificales, a efectos de acreditar tal extremo y no la simple circunstancia de que alguna persona residiera allí, cuando no consta que fuera en un inmueble en las condiciones legales, y de la prueba practicada resulta la evidencia de que, en la actualidad, tales condiciones no se cumplen. A tales efectos no bastan las meras declaraciones, aunque sean ante notario, de una persona que afirma haber residido allí, porque sigue faltando la fecha concreta de realización de las obras de cambio de uso, y en el mismo sentido cabe considerar con relación a las facturas tanto de material como de obras; así como respecto de las facturas de diferentes suministros. (...).A partir de lo expuesto, ha de insistirse en que no consta acreditada la total terminación de las obras, en condiciones legales, con una antelación de seis años antes a la incoación del procedimiento de restauración de la legalidad, en el sentido de obras aptas para servir al uso que les es propio.(...).Ha de recordarse, como hacen los referidos informes, que cuando se refiere al plazo de caducidad de la acción de reposición de la legalidad, ha de entenderse referido al plazo que el artículo 153 LSG refiere con relación a las obras, pero no con relación a los usos. Siendo además consecuencia de que no se pueda entender caducada aquella acción, que no son de aplicación las previsiones del artículo 90 LSG, con relación a las edificaciones en la situación de fuera de ordenación".

respecto a obras interiores que tienen por objeto precisamente modificar el destino o uso de la finca tal y como consta declarado e inscrito registralmente.

3.3.3. DOCTRINA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA: LA DECLARACIÓN AFO ES APLICABLE A LOS CAMBIOS DE USO.

En el marco de la legislación anterior a la Ley 7/2021 (LISTA) de 2021, la sentencia del TSJ de Andalucía de 6 de junio de 2023, ya consideró que la idea de que el uso va unido a la construcción es artificiosa y carente de fundamento, "*no estamos ante una orden de demolición de lo edificado, ante una orden de demolición de una construcción ilegal, sino ante una orden de suspensión definitiva (tras la cautelar previa), de eliminación de un uso concreto (el residencial), con la orden complementaria de desmontar instalaciones de electricidad, fontanería, climatización y aparatos sanitarios, desmontaje imprescindible para hacer efectiva la cesación del uso. Meridianamente se advierte que la orden principal es la de suspensión, cese o eliminación del uso residencial, y la orden accesoria o complementaria de la anterior (necesaria para hacerla efectiva) es la de desmontaje de las instalaciones mencionadas. Indica que la idea de que el uso va unido a la construcción es artificiosa y carente de fundamento. En este caso, la construcción era legal (contaba con licencia), pero no su uso residencial. Se produjo el cambio de uso del cuerpo constructivo de la planta ático de trastero comunitario (único uso autorizado) a uso residencial, pero tal cambio necesitaba licencia. Al carecer el nuevo uso de licencia y siendo no legalizable, devenía procedente el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística mediante el dictado de la orden de suspensión.(..) Conforme a la doctrina jurisprudencial que cita, cabe concluir que estamos ante un incumplimiento continuado, por lo que el plazo de caducidad de la acción solo comenzaría a correr desde el momento en que cese el incumplimiento*".

Por su parte, la novedosa STSJA de 18 de mayo de 2026, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, reconoce que "*la jurisprudencia de nuestro Tribunal Superior de Justicia, en interpretación del artículo 185 LOUA, ha venido señalando que el uso es un acto continuado que mientras no cese, permite el inicio de la acción de restablecimiento de la legalidad" y que "es verdad que el artículo 185 LOUA planteaba ciertos problemas interpretativos, pues el vocablo "terminación", en términos de "usos", haría referencia al*

cese en los mismos,y, dicho cese, marcaría el inicio del cómputo del plazo prescriptivo".

En efecto, ello resultaría incompatible con la pervivencia del expediente de restablecimiento, coincidiendo el inicio del cómputo del plazo, con el cese del uso que finalizaría el expediente.

Sin embargo, frente a la anterior regulación, que en cuanto a las medidas de restablecimiento no especificaba nada expresamente sobre los "usos", el nuevo artículo 153 de la LISTA, sí establece una norma específica sobre el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística en relación a los "usos" y señala:

"*1. Las medidas, provisionales o definitivas, para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos o usos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación o, si es posterior, desde la aparición de signos externos que permitan conocerlos. Si de un uso se trata, los seis años se contarán desde la aparición de signos externos que permitan conocer su efectiva implantación*".

Conforme al precepto, en Andalucía, según el reconoce expresamente el Tribunal "*actualmente, de acuerdo con la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento, el plazo general para que la Administración pueda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad frente a un uso ilegal es, efectivamente, de seis años, con matices pues se dan diversas excepciones en las que el uso nunca llega a prescribir entre las que no se encontraría el ahora previsto. Según esa novedosa norma, si pasan los 6 años (y no es un caso excepcional), la Administración ya no puede ordenar el cese del uso, lo que no obstante no supondría la legalización del uso, quedando la edificación en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO), con las limitaciones propias para realizar obras y el acceso a suministros básicos y condicionado al reconocimiento oficial de dicha situación*".

Se trata de una importante sentencia por cuanto reconoce expresamente la posibilidad de consolidar el uso por prescripción, a diferencia del régimen anterior, y califica en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO) la correspondiente a la edificación en la que debe tolerarse el uso consolidado.

Esta afirmación es relevante porque Andalucía es la primera autonomía que reguló la situación de AFO y ha sido doctrina reiterada de la DGSJFP, al amparo de su competencia en materia registral, que la declaración administrativa de dicha situación no constituye un

requisito necesario para la inscripción a los efectos del artículo 28,4 de la Ley de suelo, sin perjuicio de su constancia *a posteriori*.

De acuerdo a la legislación andaluza, corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento para la declaración administrativa de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular, o parte de ella que constituya una unidad funcional y constructiva independiente, en el plazo máximo para resolver de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. La declaración administrativa de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización -art. 173 y 174 LISTA y art. 403 a 410 del RLISTA-.

No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, ni en las edificaciones que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destinan, salvo que previamente se hubieran realizado por orden del Ayuntamiento las obras necesarias para alcanzar dichas condiciones.

El art. 407 regula con detalle las condiciones mínimas de seguridad y salubridad que debe reunir la edificación exigidas para su habitabilidad o uso, en ausencia de normativa municipal. Tratándose de edificaciones destinadas a uso residencial, además, deberán cumplir las siguientes exigencias:

"a) *La edificación deberá incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.*

b) *Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán disponer de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares"*.

Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.Se hará mención expresa a estas limitaciones en las resoluciones que, conforme a lo previsto en la legislación estatal suelo, tengan por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares terminadas cuando éstas no cuenten con la

resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación -cfr. art. 404 RLISTA-, lo que tendrá lugar por nota marginal -cfr.410.7 RLISTA-.

No obstante, pese a existir en Andalucía una regulación positiva de la situación de asimilado a fuera de ordenación derivada de la imposibilidad de adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha reiterado que el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la Ley en el mencionado art. 28.4, entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística, cuya definitiva apreciación debe quedar al ámbito procedimental administrativo o contencioso administrativo –cfr. el artículo 152 y el apartado segundo de la disposición adicional novena de la nueva Ley andaluza–.

Por este motivo, incluso en Andalucía, "*aunque puede resultar muy conveniente, legalmente no es imprescindible, aportar una prueba documental que certifique por parte del Ayuntamiento, como órgano competente en sede de disciplina urbanística, la efectiva prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística*" -cfr. Resolución de 14 de septiembre de 2022-.

Planteamiento que es confirmado por la propia legislación sustantiva andaluza al prever la constancia registral *a posteriori* de las limitaciones derivadas de la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares terminadas e inscritas cuando éstas no cuenten con la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación -cfr. art. 404 RLISTA-, lo que tendrá lugar por nota marginal -cfr.410.7 RLISTA-.

3.4. CRÍTICAS A LA DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL.

La propia Dirección General ha reconocido que no es ajena a las distintas interpretaciones y críticas doctrinales recientes, en uno y otro sentido, sobre la última doctrina de este Centro Directivo sobre la cuestión.

En algunos de esos estudios, como el de López Vidal, se califica de "estridencia" la doctrina anterior sobre los usos consolidados y la aplicación del art. 28.4 de la Ley de suelo[6]. Este autor sostiene que la doctrina de la Dirección General favorable a una aplicación analógica del artículo 28.4 a los usos supone una "estridencia" con la normativa urbanística según el criterio jurisprudencial clásico que considera el uso como una actividad permanente no susceptible de usucapión por prescripción-cfr. por todas la STS de 3 de abril de 2000- generando un problema de seguridad jurídica.

No obstante, el autor reconoce posiciones doctrinales favorables a la prescripción de los usos sin licencia cuando sean conformes a la norma zonal (como la tesis de Dominguez Blanco) y la propia existencia de normas autonómicas que lo admiten como la canaria, la nueva normativa andaluza o, de forma menos clara, la gallega, y defiende por ello un control municipal ex ante y no ex post.

Por su parte, Corvinos Baseca[7] considera que "*no caduca la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística frente a usos urbanísticos ilegales, pudiendo los Ayuntamientos ordenar en cualquier momento el cese de estos usos ejercidos sin el preceptivo título habilitante. En consecuencia, estos usos urbanísticos ilegales sin título habilitante, no deberían acceder al Registro de la Propiedad por el procedimiento previsto en el apartado 4 del artículo 28 TRLSyRU*".

En sentido opuesto, sobre la doctrina moderna de la Dirección General, en el reciente estudio publicado en el Revista Crítica de Derecho Inmobiliario[8] , Lanzas Martín sostiene que, en su opinión, "*la doctrina moderna seguida en esta materia implica múltiples problemas prácticos, como son: la inoperancia del artículo 28.4 para la inscripción del cambio de uso pues, al exigirse la concordancia de este con el plan, lo procedente sería su legalización y su inscripción por la vía del artículo 28.1, inoperancia que se extiende, además, a la inscripción de la declaración de obra nueva por antigüedad; la pérdida de sentido de la nota marginal del primero de tales preceptos; el debilitamiento del control de la legalidad urbanística y de la seguridad del tráfico jurídico que pretende proteger, y*

[6] López Vidal, Manuel (2025). Situación de fuera de ordenación. Régimen jurídico. RDU.pp.500 y ss.

[7] Cfr.- https://pedrocorvinosabogado.es/la-caducidad-de-la-accion-de-restablecimiento-de-la-legalidad-urbanistica-frente-a-usos-urbanisticos-ilegales/-.c

[8] Lanzas Martín,E.(2026).La inoperancia de la aplicación al cambio de uso de las normas sobre inscripción de la declaración de obra nueva por antigüedad en la moderna doctrina de la Dirección General. Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario, N.º 814 págs. 1151 a 1177 Año 2026.

la pérdida de eficacia del régimen de concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral.

La moderna doctrina de la Dirección General sobre esta cuestión supone,también en nuestra opinión, la traslación en bloque de las reglas propias del procedimiento administrativo de restablecimiento de la legalidad urbanística al procedimiento registral, al conceder en este último una relevancia decisiva al ejercicio o desarrollo efectivo del uso y a su concordancia con el planeamiento, hasta el punto de condicionar la inscripción del cambio de uso, cuando en realidad dicho ejercicio, determinante en el procedimiento administrativo, no tiene trascendencia registral alguna por tratarse de un mero hecho no susceptible de inscripción".

4. PROPUESTAS *DE LEGE FERENDA* SOBRE LA POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN DEL CAMBIO DE USO O DESTINO DE UNA FINCA JUSTIFICADA EN LA PRESCRIPCIÓN URBANÍSTICA.

4.1. UNA POSIBILIDAD DETERMINADA POR LA LEGISLACIÓN SUSTANTIVA.

En nuestra opinión, tanto la jurisprudencia clásica del Tribunal Supremo, como algunas normativas autonómicas habilitan el reconocimiento de usos sin título urbanístico habilitante consolidados por el paso del tiempo.

No obstante, en aquellas legislaciones autonómicas que consideren de forma expresa el carácter continuado del uso y la inaplicación de los plazos de restablecimiento de legalidad resulta más discutible sostener tal posibilidad.

El problema fundamental estriba, a nuestro juicio, en la definición del *dies a quo* a partir del cual computar el plazo, por cuanto se trata generalmente de actuaciones interiores en el ámbito de un domicilio, difícilmente perceptibles por el Ayuntamiento.

Por ello, resulta improcedente acudir en particular a los medios probatorios previstos en el artículo 28.4 de la ley del suelo, al menos en la forma en la que se han entendido hasta ahora por la Dirección General, es decir, con carácter alternativo, autónomo y suficiente para cada uno de ellos.

El transcurso del plazo legalmente establecido para el ejercicio de las acciones de protección de legalidad respecto a las actuaciones que supongan la implantación de nuevos usos debe computarse desde el momento, no necesariamente exacto, en el que

dicho nuevo uso ha tenido relevancia exterior, lo que es algo diferente a la finalización física de la obra correspondiente. Solo en ese caso el Ayuntamiento habrá podido tener conocimiento, directo o por denuncia, de la implantación del uso y ejercer sus potestades.

4.2. La prueba a efectos registrales.

Como demuestra el estudio de la jurisprudencia del Tribunal Superior de Madrid, antes comentada, la prueba de la existencia fáctica de signos externos, objetivos y verificables que sean susceptibles de ser conocidos por la Administración presenta una evidente imprecisión que no debe justificar interpretaciones excesivamente rigoristas que desemboquen en todo caso en un régimen de cuasi-imprescriptibilidad no querido por el legislador.

En particular, cuando estamos en el marco de un procedimiento registral de alcance limitado y no contradictorio, a diferencia del proceso administrativo o judicial, en el que no se pretende una prueba definitiva de la efectiva prescripción o caducidad, sino la acreditación de presupuestos esenciales para que la misma opere y así justificar su acceso registral y comunicación posterior a la Administración para que actúe si procede, evitando al interesado la carga de solicitar y obtener un reconocimiento municipal expreso previa tramitación del mencionado procedimiento contradictorio respecto a una situación ya existente desde hace años.

La prueba a efectos administrativos y sustantivos de esos signos externos de la implantación del uso podrá descansar en pruebas como certificados de empadronamiento, actas de la comunidad de propietarios, antecedentes catastrales, informes periciales, actas de notoriedad u otros admisibles en el procedimiento administrativo[9].

---

[9] En particular, sobre la acreditación del uso consolidado a efectos administrativos sustantivos, resulta particularmente interesante la regulación contenida en el art. 48 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.En dicho precepto, relativo a la acreditación de la consolidación del uso se establece:

"*1. La acreditación de la consolidación de un uso podrá realizarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho y será valorada por la administración conforme a las reglas generales de valoración de la prueba.*

2. La carga de la prueba de que concurren los requisitos fácticos para la consolidación de un uso corresponde a quien alegue la limitación temporal para el ejercicio de las potestades de restablecimiento.

3. A los efectos de acreditar la terminación de la edificación, construcción o instalación como requisito para la consolidación del uso se estará a lo dispuesto en el artículo 46 del presente Reglamento.

Esta interpretación resulta apoyada en recientes iniciativas legislativas como la vigente ley canaria -art. 361., la andaluza -art. 153 LISTA y 354 y 355 RLISTA- o el Anteproyecto de Ley de Impuso y Desarrollo Equilibrado de la Región de Madrid -art. 288-.

Por el contrario, en sentido radicalmente opuesto, el art. 196.4 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, señala que "*los actos de uso o los cambios de uso de edificaciones sin la licencia correspondiente tendrán carácter permanente. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la fecha en que cese la actividad o el uso ilegal*".

En el mismo sentido contrario, el Anteproyecto de la ley de la Comunidad Valenciana contempla que el plazo de restablecimiento de 15 años solo se computa desde que cese el uso -art. 271-[10].

---

4. En los supuestos en que la administración acuerde, como medio para verificar la consolidación del uso, la inspección o reconocimiento ocular del inmueble en el que se alegue que se viene realizando dicho uso, el interesado vendrá obligado a facilitar dicha inspección o reconocimiento por todos los medios a su alcance, presumiéndose, salvo prueba en contrario, en caso de imposibilidad u obstaculización imputables al interesado, que no concurre el requisito de mantenimiento temporal del uso necesario para la consolidación.

5. La fecha de consolidación de un uso contenida en un certificado municipal que así lo indique se tendrá por cierta a los efectos de cualquier expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística que se incoe sobre la misma actuación, salvo prueba en contrario.

6. En los supuestos de uso residencial en edificaciones declaradas en situación de fuera de ordenación, corresponde al interesado la carga de acreditar la existencia de un uso residencial actual y compatible con las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, presumiéndose en tal caso, salvo prueba en contrario, que dicho uso se ha venido ejerciendo, sin solución de continuidad, desde la fecha de terminación del inmueble determinada conforme al artículo 46 del presente Reglamento".

[10] En Francia, se reconoce la existencia de usos consolidados pero de un modo limitado y restrictivo,, así, el artículo L631-7 del *Code de la construction et de l'habitation,* considera que uso residencial significa cualquier local que esté habitado o destinado a ser habitado, incluso si no está ocupado realmente y determina que un inmueble es de uso residencial si se utilizó para tal fin entre el 1 de enero de 1970 y el 31 de diciembre de 1976, ambos inclusive, o en cualquier momento durante los treinta años anteriores a la solicitud de autorización previa para un cambio de uso o a la impugnación del uso dentro del marco de los procedimientos previstos en ese libro, salvo que se otorgue una autorización posterior, como se menciona en el cuarto párrafo de este artículo.

Este uso podrá acreditarse mediante cualquier medio de prueba, recayendo la carga de la prueba sobre la parte que pretenda demostrar el uso ilícito.

Sin embargo, se considerará que los inmuebles construidos o renovados después del 1 de enero de 1970 tienen el uso para el cual se autorizó su construcción o renovación, salvo que se otorgue una autorización posterior, como se menciona en el mismo cuarto párrafo.

Cualquier acuerdo o convenio celebrado en violación de este artículo será nulo y sin efecto.

Por su parte, el artículo L631-7-1, aclara que el uso de las instalaciones definidas en el artículo artículo L. 631-7 no se ve afectado de ninguna manera por el período de prescripción de treinta años previsto en el artículo 2227 del Código Civil, precepto que señala que las acciones sobre bienes inmuebles están sujetas a un plazo de prescripción de treinta años a partir del día en que el titular del derecho tuvo o debió haber tenido conocimiento de los hechos que le permitían ejercerlo.

En definitiva, en el caso de que la legislación autonómica admita la prescriptibilidad de los usos, no resulta suficiente probar la fecha de terminación de las obras, pues además es preciso acreditar por cualquier medio de prueba admitido en derecho los elementos fácticos que permitan justificar que el uso lleva implantado y exteriorizado el tiempo suficiente para poder considerar caducada la acción de la Administración para restablecer la legalidad por no haber actuado en consecuencia.

A efectos registrales, por tanto, tal prueba no puede limitarse a la terminación de la obra en fecha determinada por cualquiera de los medios previstos en el art. 28.4 de la Ley del suelo, sino que además será preciso probar el concreto destino de la finca a ese uso desde un tiempo suficiente para cumplir con el plazo legal de prescripción o caducidad, siempre que, por supuesto, no conste el ejercicio de la acción de la Administración.

Los medios de prueba en principio podrían ser los generalmente admitidos en el procedimiento registral, sean certificados municipales, antecedentes catastrales, actas de comunidad de comunidad de propietarios o actas notariales.

A tal efecto puede aplicarse por analogía la doctrina sentada por la propia Dirección General respecto a la acreditación del uso propio para inexigibilidad del seguro decenal en el caso de autopromotor individual de una sola vivienda unifamiliar que transmite durante el plazo de diez años.

Como ha declarado el Centro Directivo -cfr. Resoluciones de 9 de julio de 2003 y 28 de octubre de 2004, 13 de diciembre de 2012 y Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003-, resulta insuficiente a los efectos de probar dicho uso, como hecho pasado, la mera manifestación del vendedor, debiendo acreditarse entonces tal extremo mediante prueba documental adecuada, ya sea a través de un acta de notoriedad, certificado de empadronamiento, o cualquier otro medio de prueba equivalente admitido en Derecho.

La acreditación del uso, por tanto, podrá hacerse a efectos registrales mediante recibos de suministros y servicios, actas de comunidades de propietarios, declaraciones de testigos o certificados de empadronamiento, siempre que no existan discrepancias entre los diferentes medios probatorios -cfr. RDGRN de 6 de marzo de 2015-, o mediante

declaración notarial de notoriedad, en acta separada o en la misma escritura, sobre la base de las pruebas anteriores[11].

En estos casos, al otorgar la escritura pública de cambio de uso el notario deberá recabar las pruebas oportunas y la declaración del otorgante centradas, no solo en la fecha de finalización de las obras realizadas sin título habilitante, sino además en el plazo

[11] Respecto al padrón municipal es el registro administrativo donde constan los vecinos de un municipio. Sus datos constituyen prueba de la residencia en el municipio y del domicilio habitual en el mismo. Las certificaciones que de dichos datos se expidan tendrán carácter de documento público y fehaciente para todos los efectos administrativos -art. 53 del Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales-.

Con el fin de alcanzar la concordancia del padrón municipal con la realidad, los Ayuntamientos deberán realizar sistemáticamente operaciones de muestreo y control. Periódicamente deberán llevar a cabo operaciones de campo para comprobar la verdadera situación del empadronamiento y para actualizar sus datos, con especial incidencia en las zonas donde se hayan concedido licencias municipales para nuevas urbanizaciones, nuevas construcciones, demoliciones, etc., informando de sus resultados al Instituto Nacional de Estadística -art. 77-.

Por su parte, la Resolución de 29 de abril de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 17 de febrero de 2020, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística y de la Dirección General de Cooperación Autonómica y Local, por la que se dictan instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre la gestión del Padrón municipal, aclara que -cfr. punto 2.3-:" *el Padrón es el registro administrativo que pretende reflejar el domicilio donde residen las personas que viven en España. Su objetivo es, por tanto, dejar constancia de un hecho, por lo que, en principio, no debe resultar distorsionado ni por los derechos que puedan o no corresponder al vecino para residir en ese domicilio, ni por los derechos que podrían derivarse de la expedición de una certificación acreditativa de aquel hecho...En consecuencia, tan pronto como el gestor municipal adquiera la convicción de que los datos que constan en la inscripción padronal se ajustan a la realidad, deja de estar facultado para pedir al vecino ulteriores justificantes que acrediten aquel hecho"*.

En concreto, respecto a la posibilidad de que el Ayuntamiento solicite del vecino «el título que legitime la ocupación de la vivienda» (artículo 59.2 del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales) no atribuye a las Administraciones Locales ninguna competencia para juzgar cuestiones de propiedad, de arrendamientos urbanos o, en general, de naturaleza jurídico-privada, sino que tiene por única finalidad servir de elemento de prueba para acreditar que, efectivamente, el vecino habita en el domicilio que ha indicado.El Ayuntamiento tiene la potestad de aceptar otros documentos, hechas las comprobaciones que considere oportunas (suministros de luz, agua, etc.).Asimismo, el gestor municipal podrá comprobar por otros medios (informe de Policía local, inspección del propio servicio, etc.) que realmente el vecino habita en ese domicilio, y en caso afirmativo inscribirlo en el Padrón.

De especial interés resulta el punto 3.3 que contempla la posibilidad de empadronamiento en infraviviendas. Como se ha indicado anteriormente, el Padrón debe reflejar el domicilio donde realmente vive cada vecino del municipio y de la misma manera que la inscripción padronal es completamente independiente de las controversias jurídico-privadas sobre la titularidad de la vivienda, lo es también de las circunstancias físicas, higiénico-sanitarias o de otra índole que afecten al domicilio. En consecuencia, las infraviviendas (chabolas, caravanas, cuevas, etc. e incluso ausencia total de techo) pueden y deben figurar como domicilios válidos en el Padrón.Las situaciones más extremas pueden plantear la duda sobre la procedencia o no de su constancia en el Padrón municipal. El criterio que debe presidir esta decisión según la resolución viene determinado por la posibilidad o imposibilidad de dirigir al empadronado una comunicación al domicilio que figure en su inscripción. En el caso de que sea razonable esperar que esa comunicación llegue a conocimiento del destinatario, se le debe empadronar en esa dirección.

transcurrido desde la implantación del uso de una forma "pública, pacífica y no interrumpida" -cfr. art. 1941 CC- o lo que es lo mismo, el tiempo en el que la finca se lleva destinando a su uso de vivienda con posibilidad de conocimiento por terceros, con independencia de su uso temporal o permanente como tal.No cabria exigir en tales casos, ningún acto de conformidad municipal o de reconocimiento expreso, conforme a la propia doctrina sentada por la Dirección General sobre el art. 28.4 que solo prevé su constancia a posteriori.

No obstante, debe insistirse en que la prueba de la implantación del uso no exime de la necesidad de acreditar por alguno de los medios previstos en el artículo 28,4 la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, y entre dichos medios de prueba, resulta relevante la determinación del técnico competente que puede ser discutida en la actualidad a tenor de la última jurisprudencia.

En particular, respecto al técnico competente, la reciente sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo núm. 587/2026 de 11 de mayo de 2026, interpretando los artículos 2, 3, 10.2, 12 y 13 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, ha declarado: «*En el procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de un edificio regulado en el Decreto-ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía 3/2019, de 24 de septiembre, .., corresponde solamente a los arquitectos acreditar que se reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación de uso residencial, conforme a lo previsto en dicho Decreto-ley*.».

En la misma línea, respecto a las propuestas de cambio de uso de un local comercial de un inmueble dividido en régimen de propiedad horizontal a uso residencial, la STS 700/2026,de 4 de junio, establece como doctrina jurisprudencial que "*El articulo 10.2 a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en relación con lo dispuesto en el artículo 2.1 a) y 2 b), y en el artículo 4 del citado texto legal, debe interpretarse en el sentido de que los proyectos de obras referidos a intervenciones sobre edificios existentes cuando alteren la configuración arquitectónica o tengan por objeto cambiar los usos característicos de un edificio destinado a uso comercial a uso residencial, deberán ser redactados por un arquitecto superior, ...-en la medida que afecta a la definición y determinación de las exigencias y condiciones técnicas de*

habitabilidad, seguridad y funcionalidad de la edificación-, y en congruencia con los principios de necesidad y proporcionalidad enunciados en los artículos 5 y 17 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de unidad de mercado".

Téngase presente que a efectos registrales el artículo 28.4 establece distintos medios de prueba alternativos, certificado municipal, o de técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, referidos exclusivamente a que "conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título".

En ningún caso se requiere a efectos registrales la acreditación de las "*condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación de uso residencial"* que haría necesaria la intervención de arquitecto superior, sin perjuicio de que los interesados puedan considerarla necesaria a los efectos de obtener una licencia de legalización, declaración de asimilado a fuera de ordenación o, simplemente, evitar un requerimiento u orden municipal de cese.

Como señaló la Resolución de la Dirección General de 21 de julio de 2021, el hecho de que la superficie mínima o las condiciones de habitabilidad que han de tener las viviendas según la normativa urbanística sea un dato objetivo no impide la aplicación del art. 28,4, pues compete al registrador el control de la legalidad urbanística, pero solo a través de los mecanismos legalmente previstos, entre los cuales no se encuentra el realizar un juicio sobre si una vivienda reúne o no las características exigidas por la legislación urbanística para tener la consideración de tal o si efectivamente se ha producido la prescripción o caducidad de la acción de disciplina, dada su limitada competencia en la materia, el alcance limitado del procedimiento registral y el propio régimen de recursos contra la calificación, en el que tanto la calificación negativa del registrador como las Resoluciones de esta Dirección General son recurribles ante los órganos del orden jurisdiccional civil -cfr. artículo 328 de la Ley Hipotecaria-.

4.3. NUEVO PLANTEAMIENTO DEL ARTÍCULO 28.4 PARA LOS CAMBIOS DE USO O DESTINO.

El tenor literal del artículo 28.4 se refiere a un procedimiento específico para la constancia registral de la terminación de la obra en el caso de "construcciones, edificaciones e instalaciones" respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento

de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, sin que sea necesario a efectos registrales una prueba efectiva de la prescripción supuestamente producida, tan solo el hecho de haber transcurrido los plazos legalmente previstos para que opere.

A tal efecto, podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste "la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título".

A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Esta redacción aconseja a nuestro juicio a introducir una previsión complementaria relativa a la posibilidad de inscribir no solo las "construcciones, edificaciones e instalaciones" como declaración de obra nueva o ampliación, con el uso o destino que conste acreditado por los medios contemplados en el precepto, sino también al acto de modificación el uso o destino de una edificación ya inscrita, aunque precise de obras interiores accesorias.

Dicha previsión debe contemplar el requisito de la relevancia exterior del nuevo uso implantado mediante signos objetivos y verificables como elemento adicional a la acreditación de la fecha de terminación de las obras durante el tiempo suficiente para completar el plazo de restablecimiento de legalidad, siempre y cuando la correspondiente legislación autonómica admita la posibilidad de prescripción de los usos por el transcurso del tiempo, como hacen en la actualidad la legislación canaria, la andaluza y la futura ley madrileña.

El caso peculiar se daría en el caso antes citado, admitido expresamente por la Dirección General, en Resolución de 15 de julio de 2025, relativo a actualización de descripción de edificios con descripción antiguo o genérica (anteriores a la vigencia de la Ley 8/1990), la declaración de nuevas edificaciones o ampliaciones de las mismas por antigüedad, en cuyo caso el acceso registral puede basarse directamente en el art. 28.4, esto es, basta

probar la terminación de la obra en fecha determinada -en sentido similar se pronuncia el art. 48 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre de Canarias-.

Este planteamiento permite definir requisitos más proporcionados conforme a una normativa que contempla expresamente la inscripción de edificios sin acreditar ningún título habilitante en el supuesto del artículo 28.4 o que permite la constancia registral de la terminación de una edificación licenciada mediante la mera presentación de una declaración responsable de primera ocupación -art.28.1 b) de la Ley de suelo-.

Declaración responsable de ocupación o utilización que sustituye a la licencia para comprobar si el edificio puede destinarse a determinado uso y a que éste reúna las adecuadas condiciones técnicas de seguridad y salubridad exigibles, y cuya denegación lleva consigo la imposibilidad de ocupar y usar el edificio.

En este sentido, sobre la naturaleza de la declaración responsable, la importante STS 473/2026, de 20 de abril, aclara que las declaraciones responsables no son actos administrativos, pues a través de ellos no se expresa ninguna voluntad de la Administración, ni positiva ni negativa, en cuanto al ejercicio de la actividad que se declara o comunica, ni tampoco puede presumirse dicha voluntad[12].

[12] Esta sentencia STS 473/2026, de 20 de abril, se pronuncia sobre un acuerdo municipal, resolutorio de recurso de reposición, que comunica a la comunidad de propietarios recurrente que las comunicaciones previas sobre inicio de actividad de servicios inmobiliarios a desarrollar en local ubicado en el edificio no son susceptibles de impugnación.La misma reconoce que "*Tampoco el despliegue de efectos consistente en la realización de la actividad declarada o comunicada se puede considerar amparado por una decisión administrativa. La posición de la Administración es de mera receptora del escrito correspondiente, sin que esa recepción suponga autorización implícita. Tampoco la presentación de esos escritos se puede considerar como actos de inicio de un procedimiento administrativo, puesto que su eficacia, en cuanto al desarrollo de la actividad, se despliega desde el mismo momento de la presentación, sin que sea necesaria la realización de ninguna actividad adicional. Y al no tener la Administración la obligación de resolver puesto que no hay ninguna solicitud no opera el instituto del silencio administrativo. Si la comunicación previa y la declaración responsable no son actos administrativos, ni expresan voluntad alguna de la Administración, es claro que no se puede interponer frente a ellos recurso alguno, ni administrativo ni jurisdiccional, sin perjuicio, claro está, de que si la Administración, en el ejercicio de sus potestades de comprobación, control e inspección, dicta determinados actos estos si tendrán la naturaleza de actos administrativos y ,en consecuencia, si se dan los requisitos para ello, podrá ser objeto de impugnación. Lo expuesto anteriormente no supone que se produzca indefensión de los terceros afectados por la actividad*

Esta peculiar naturaleza de la declaración responsable como título habilitante y su aplicación generalizada para habilitar la primera ocupación o utilización de edificaciones, y por tanto la acreditación de las condiciones de habitabilidad o seguridad, permitiendo su acceso al Registro de la Propiedad acreditando la mera presentación ante el Ayuntamiento para su conocimiento y control ex post, no hace sino apoyar una interpretación favorable a la aplicación del procedimiento del art. 28.4 a los cambios de uso o destino de locales, cuando la legislación autonómica contemple su posibilidad de prescripción urbanística.

Con el esquema del art. 28.4 de la Ley de suelo y la colaboración del Registro de la Propiedad, la Administración no solo tendrá cumplido conocimiento de las fincas sobre las que se pretende exteriorizar su nuevo destino mediante la publicidad registral, sino que además no se van a limitar sus potestades sancionadores o de protección de legalidad para hacer cesar los usos no prescritos ilegalizables o para que se legalicen los usos legalizables y, en todo caso, imponer el cumplimiento de las debidas condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, incluso cuando haya prescrito la correspondiente acción de protección de legalidad urbanística.

El Registro de la Propiedad publicará, además, la peculiar situación de la finca en cuanto a su nuevo destino no amparado en licencia y, en su caso, la ausencia de acción de la Administración para su cese, habiéndole sido comunicada la inscripción con fecha determinada, lo que es evidente que constituye un evidente signo exterior del nuevo uso a los efectos de la consideración de su efectiva prescripción.

Para concluir, conviene recordar la afirmación de los profesores García de Enterría y Parejo Afonso[13] sobre la previsión de un plazo específico para reaccionar por parte de la Administración, que no es sino una manifestación del principio de seguridad jurídica del art. 9.3 CE, cuya aplicación en el ámbito urbanístico implica que las obras una vez

cuyo desarrollo ha sido comunicado previamente o declarado responsablemente, al no poder accionar contra ellos, por cuanto siempre se podrá acudir a la Administración para que ejerza sus potestades de control, comprobación o inspección, y, en el caso de que ésta se mantenga inactiva ante tales peticiones, siempre se podrá reaccionar frente a su silencio, que en este caso sí puede constituir un acto administrativo presunto".

[13] Lecciones de Derecho Urbanístico,Civitas, 1981, pp,361 y ss.

consumadas dan origen a relaciones y situaciones jurídicas civiles cuya realidad no puede dejarse en situación de permanente pendencia e inseguridad.

4.4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN LEGAL.

En nuestra opinión con la vigente redacción del artículo 28.4 de la Ley estatal de suelo resulta defendible sostener la interpretación que hemos expuesto sustentada en la legislación autonómica y la jurisprudencia. No obstante, razones de seguridad jurídica para los distintos operadores, notarios y registradores, aconsejan una leve modificación del texto vigente.

Una propuesta de redacción del artículo 28.4 sería la siguiente:

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones ***o el uso de los mismas*** *respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra* ***o modificación del uso o destino de la misma*** *se regirá por el siguiente procedimiento:*

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva ***o modificación*** *que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.****En el caso de modificación del uso o destino, será necesario acreditar además el transcurso del correspondiente plazo de prescripción que, en su caso, contemple la correspondiente legislación sobre ordenación territorial y urbanística.***

A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva ***o su modificación*** *hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.*

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

5.CONCLUSIONES.

1. El uso o destino de una edificación no constituye un mero hecho ajeno a la publicidad registral, sino que es determinante del contenido del derecho de propiedad y su valor hipotecario.

2. La posibilidad de consolidar urbanísticamente el uso de edificaciones sin título habilitante por el transcurso del tiempo es admitida por la jurisprudencia desde antiguo pero con condicionantes como la conformidad a la norma zonal o los requisitos de seguridad, salubridad o habitabilidad.

3. La gran mayoría de leyes autonómicas no contemplan la posibilidad de consolidar el uso por prescripción. Sí lo hacen expresamente la legislación canaria, andaluza y la futura ley madrileña en sentido similar.

4. Las leyes autonómicas que contemplan la posibilidad de consolidar el uso por prescripción imponen como *dies a quo* del plazo la existencia de signos externos, objetivos y verificables susceptibles de ser conocidos por la Administración, dada la naturaleza interior y clandestina de las obras que habilitan la implantación del nuevo uso.

5. La jurisprudencia niega la posibilidad de equiparar el régimen aplicable a las obras y el uso al que responden, de manera que la eventual prescripción de acciones aplicable a las obras no tiene relevancia respecto al uso que habilitan, pudiendo la Administración ordenar su cese y retirada de instalaciones si no concurren los presupuestos para la prescripción urbanística del uso.

6. La doctrina seguida por la DGSJFP hasta la resolución de 9 de abril de 2024 equiparando el régimen de las obras y el uso, desconocía la doctrina jurisprudencial y la regulación autonómica, si bien respondía a un objetivo deseable de concordancia con la realidad extraregistral y fomento de la transparencia y seguridad jurídica.Prueba de ello, son los diversos procesos judiciales originados por comunicaciones registrales de inscripciones de cambio de uso al amparo del art. 28.4 provocando el conocimiento y la

reacción administrativa en algunos casos o el reconocimiento de la situación consolidada en otros.

7. La doctrina seguida por la DGSJFP desde la resolución de 9 de abril de 2024, que trata de acomodarse a la diversa jurisprudencia y legislación autonómica, debe matizarse en aquellas regiones en las que se contempla expresamente la posibilidad de consolidar el uso por antigüedad, como Canarias, Andalucía y la futura ley de Madrid.

8. En esas Comunidades, aunque contemplan figuras como el certificado de asimilado a fuera de ordenación (aplicable al uso en Andalucía) o el certificado de uso consolidado (Canarias o Madrid), debe defenderse la aplicación del procedimiento registral previsto en el artículo 28.4 de la Ley del suelo, adaptado al peculiar régimen de prescripción del uso, con comunicación a posteriori a la Administración de la inscripción practicada y sin necesidad de acreditar registralmente condiciones de hecho como los requisitos de seguridad, higiene o habitabilidad.

9. El procedimiento registral previsto en el artículo 28.4 de la Ley del suelo, adaptado al peculiar régimen de prescripción del uso, requiere acreditar no solo la fecha de terminación de las obras que habilitan el cambio de uso o destino, sino además signos externos objetivos de la implantación del nuevo uso durante el tiempo necesario.

10. La aplicación del procedimiento registral contemplado en el artículo 28.4 de la Ley del suelo facilita la concordancia de la descripción registral de la finca en cuanto a su realidad constructiva y el uso o destino al que corresponde, permitiendo su incorporación al tráfico jurídico con plenitud de efectos y posibilitando el conocimiento por terceros de la situación urbanística de la finca, en particular, en cuanto a la carencia de título habilitante y su naturaleza de uso consolidado o asimilado a fuera de ordenación, cuando la legislación autonómica contemple la posibilidad de prescripción respecto a los usos.

11. Este planteamiento permite definir requisitos más proporcionados conforme a una normativa que contempla expresamente la inscripción de edificaciones sin acreditar ningún título habilitante en el supuesto del artículo 28.4 o que permite la constancia registral de la terminación de una edificación licenciada mediante la mera presentación de una declaración responsable de primera ocupación que sustituye a la licencia para comprobar con carácter ex post si el edificio puede destinarse a determinado uso y a que éste reúna las adecuadas condiciones técnicas de seguridad y salubridad exigibles.

12. De modo análogo a la inscripción de la declaración de obra nueva de un edificio, no resulta procedente en estos casos a los efectos del citado art. 28.4, la exigencia como requisito de inscripción de un certificado administrativo sobre la situación urbanística de la finca, sin perjuicio de la obligación de la Administración de dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la modificación del uso o destino, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

13. Mediante este procedimiento la Administración tiene cumplido conocimiento de las obras de transformación de locales ya realizadas sin título habilitante y le obliga a actuar cuando por no haber prescrito el uso o no cumplir las condiciones de seguridad, salubridad o habitabilidad, y proceder al restablecimiento de la legalidad mediante la orden de cesación y/o demolición, sin perjuicio de la sanción de la infracción ya cometida, cuando proceda.

14. El principio de seguridad jurídica del art. 9.3 CE en el ámbito urbanístico implica que las obras una vez consumadas dan origen a relaciones y situaciones jurídicas civiles cuya realidad no puede dejarse en situación de permanente clandestinidad, pendencia e inseguridad.

Sevilla, a 16 de octubre de 2026.

CASOS PRÁCTICOS DEL SEMINARIO DE DERECHO REGISTRAL DEL DECANATO DE MADRID.

Octubre 2026

1.- 14-10-2026 HIPOTECA; REMATE. 14-10-2026

2.- ARTÍCULO 95 LH; CRÉDITO REFACCIONARIO. 14-10-2026

HIPOTECA; REMATE

Se trata de un préstamo hipotecario en garantía del derecho del rematante sobre un inmueble subastado en un procedimiento judicial, supuesto previsto en el artículo 107, apartado doce de la Ley Hipotecaria, en el que además de fijar intereses ordinarios, y de demora, en su caso, se añade la obligación del prestatario de pagar unos importes adicionales generados por la venta del inmueble.

Prestamista y prestatario son dos sociedades mercantiles.

-Se hace constar que el prestamista, no realiza la actividad de conceder préstamos de forma empresarial o profesional, ni formaliza el préstamo, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora.

-El prestatario actúa en el ejercicio de una actividad empresarial, de la promoción inmobiliaria.

Se concede un préstamo por importe es 102.333 euros. Y se indica a continuación, que ”el importe final del préstamo, como importe del principal prestado, quedará a discreción de la entidad prestamista”, debiendo comunicar y desembolsar el importe en el plazo máximo de 30 días a partir de la firma de la escritura.

El plazo de duración del préstamo es dos años.

-Cláusula CUARTA.- Tipo de interés-, en el primer párrafo se establece un tipo de interés fijo. Y en el segundo párrafo se indica lo siguiente “ Adicionalmente, el prestatario se compromete a entregar al prestamista unos importes adicionales generados por la venta del inmueble, con arreglo al siguiente cuadro” ; consta a continuación un cuadro con

tramos por meses, desde el mes 1 hasta el mes 23, con cantidades en cada tramo en orden descendente, de mas a menos, desde el mes 1 hasta el mes 23.

El cuadro, mediante una diligencia de subsanación ha sido sustituido por otro, con cantidades mucho mas elevadas, y el orden es ascendente, de menos a mas, desde el mes 1 hasta el mes 23.

Es decir, "los importes adicionales" generados por la venta del inmueble son variables, en función del mes, dentro del plazo de duración del préstamo, en que se realice la venta.

Cláusula QUINTA.- Pago de intereses y amortización del principal- :

I- Intereses fijos- Se determina un interés remuneratorio, y un interés, en su caso, de demora.

II- "Participación en beneficios- "Además de los intereses fijos del apartado I, el prestatario entregará al prestamista el total de las cantidades reflejadas en la tabla antes reproducida (cláusula CUARTA).

Dichos intereses se devengarán y liquidarán en su totalidad junto con la amortización del principal, en un único pago, a la fecha de vencimiento del préstamo.

III- Amortización del préstamo-. Se efectuará en un único pago a la venta del inmueble o vencimiento del préstamo, lo que antes acontezca, conjuntamente con el pago de los intereses fijos y la participación en beneficios.

Cláusula SEPTIMA.- CONSTITUCION DE HIPOTECA-

El prestatario constituye hipoteca voluntaria sobre el derecho de remate del inmueble en garantía de:

- La devolución del principal.

- El pago de los intereses fijos remuneratorios pactados.

- El pago de la participación en beneficios, conforme al modelo incorporado como Anexo 1 (no se incorpora).

- Las costas, gastos y demás conceptos garantizados en el contrato.

El derecho de remate responderá en concepto de responsabilidad hipotecaria por los siguientes importes:

Principal- 102.333 euros.

Intereses ordinarios- …….

Participación en beneficios- "Se estima conforme a la tabla reflejada en la estipulación CUARTA".

(En la tabla los importes varían en función del mes en que se haya realizado la venta; si fuera en el último mes -el mes 23- el importe sería 52.017, 40 euros).

Intereses de demora- ……

Costas y gastos- ……..

Se acompaña como documento adjunto las cláusulas CUARTA, QUINTA Y SEPTIMA de la escritura de préstamo hipotecario.

SOLUCIÓN

Se plantea la inscripción de una hipoteca constituida sobre el derecho del rematante de un inmueble subastado judicialmente, en garantía de un préstamo concedido entre dos sociedades mercantiles.

El préstamo tiene un principal inicialmente fijado en 102.333 euros, aunque se establece que su importe definitivo quedará a discreción del prestamista. Se pacta una duración de dos años y, además de los intereses ordinarios y moratorios, una remuneración adicional denominada «participación en beneficios», consistente en cantidades variables determinadas mediante una tabla en función del mes en que se produzca la venta del inmueble.

La hipoteca garantiza separadamente el principal, los intereses ordinarios, la participación en beneficios, los intereses moratorios y las costas y gastos. Sin embargo, respecto de la participación en beneficios no se fija una cifra concreta de responsabilidad hipotecaria, sino que se efectúa una remisión a la tabla incorporada a la escritura.

Los intervinientes llegaron a las siguientes conclusiones:

1. Admisibilidad de la hipoteca sobre el derecho de remate.

El artículo 107.12 LH admite expresamente la hipoteca del derecho del rematante sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial. Por tanto, no existe inconveniente de principio para constituir esta garantía, siempre que el derecho hipotecado se encuentre debidamente identificado y se cumplan los restantes requisitos legales.

2. Indeterminación del principal del préstamo.

Aunque inicialmente se fija un principal de 102.333 euros, la escritura establece que su importe definitivo quedará a discreción del prestamista. Debe distinguirse entre la posibilidad de garantizar una obligación futura o pendiente de desembolso, perfectamente admisible, y la atribución al acreedor de una facultad unilateral de determinación del principal.

Se consideró necesario aclarar si la cantidad expresada constituye un límite máximo dentro del cual pueden realizarse disposiciones inferiores, o si se pretende permitir al prestamista modificar unilateralmente el importe de la obligación garantizada. En este último supuesto existiría un defecto de determinación de la obligación hipotecaria.

3. Admisibilidad de la participación en beneficios como remuneración del préstamo.

No existe inconveniente de principio para pactar, junto a los intereses ordinarios, una remuneración adicional vinculada a los resultados de una operación inmobiliaria. En el supuesto examinado, pese a denominarse «participación en beneficios», las cantidades pactadas no parecen depender de los beneficios efectivamente obtenidos en la venta, sino exclusivamente del momento en que esta tenga lugar.

Se trata, por tanto, de una remuneración variable predeterminada mediante una tabla temporal, cuya licitud no debe cuestionarse por el mero hecho de establecer una retribución adicional a los intereses fijos.

La elevada cuantía de dicha remuneración tampoco constituye, por sí sola, un obstáculo para su inscripción en un préstamo empresarial entre sociedades mercantiles.

4. Falta de determinación de la responsabilidad hipotecaria por participación en beneficios.

La escritura no establece una cifra máxima de responsabilidad hipotecaria por la participación en beneficios, limitándose a remitirse a la tabla de cantidades incorporada a la cláusula cuarta.

Conforme al principio de especialidad hipotecaria, resulta necesario determinar expresamente la cantidad máxima por la que responde el derecho hipotecado respecto de este concepto, sin que resulte suficiente una remisión genérica al sistema de cálculo de la obligación.

En consecuencia, se defendió la suspensión de la inscripción mientras no se concrete dicha responsabilidad hipotecaria.

5. Determinación del devengo y exigibilidad de la remuneración variable.

Se consideró necesario comprobar que el sistema pactado permita determinar objetivamente las cantidades exigibles en todos los supuestos previstos.

En particular, debe aclararse qué sucede cuando el préstamo alcanza su vencimiento sin que se haya producido la venta del inmueble, puesto que la remuneración adicional aparece vinculada temporalmente a dicha venta.

La obligación garantizada debe quedar suficientemente determinada o ser determinable mediante criterios objetivos, sin necesidad de un nuevo acuerdo entre las partes.

6. Modificación de la tabla mediante diligencia de subsanación.

Se destacó que la tabla inicialmente incorporada establecía cantidades decrecientes, mientras que la introducida posteriormente mediante diligencia de subsanación contenía cantidades crecientes y sustancialmente superiores.

Esta modificación afecta de manera esencial al contenido económico del préstamo y no parece constituir una mera rectificación material.

Por ello, debe comprobarse que la modificación haya contado con el consentimiento de los otorgantes, sin que pueda introducirse una alteración sustancial de las obligaciones pactadas mediante una simple subsanación unilateral del notario.

ARTÍCULO 95 LH; CRÉDITO REFACCIONARIO

El supuesto es el siguiente:

Tenemos practicada anotación preventiva de crédito refaccionario. Ahora, en cumplimiento de la Resolución de la DGSJFP de 11 de mayo de 2026, tras la solicitud de, como se dice en la Resolución, "*la toma de razón de la iniciación del mencionado procedimiento con la finalidad de que quede constancia de ello y por tanto de la subsistencia de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario practicadas por razón de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley Hipotecaria"*, dijo la DG lo siguiente:

"*a los únicos efectos de constancia de la subsistencia de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario puede entenderse suficiente dicho decreto y la solicitud presentada,".*

Es decir, hay que hacer constar la subsistencia de la anotación.

Tengo mis dudas sobre cuál es el asiento en concreto. Para José Manuel García parece que puede ser una anotación de prórroga de la anotación de crédito refaccionario. Cabe esa solución o una nota marginal haciendo constar la subsistencia de la anotación conforme al artículo 95 de la LH.

La DG dice literalmente lo siguiente: *"siendo decisión de la registradora, a falta de previsión legal expresa, la manera de realizarlo"*

Y va la segunda parte, el artículo 95 LH dispone:

"*Las cuestiones que se susciten entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario o sobre la constitución de la hipoteca se decidirán en juicio ordinario. Mientras éste se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos".*

El juicio ordinario existe, y por ello la toma de razón de la constancia de la subsistencia de la anotación, si seguimos la forma de redactar de la DG.

La particularidad es el segundo inciso de la noma: "***Mientras éste se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos".***

Tenemos, pues, una anotación preventiva de duración indefinida hasta tanto termine el juicio ordinario entablado.

Vuelvo al principio: ¿Qué asiento registral parece más correcto practicar para que conste todo lo que tiene que constar, valga la redundancia?

SOLUCIÓN

Se plantea cuál debe ser el asiento registral adecuado para hacer constar la subsistencia de una anotación preventiva de crédito refaccionario cuando se acredita la iniciación del juicio ordinario previsto en el artículo 95 LH.

La Dirección General considera suficiente, a estos efectos, la presentación del decreto judicial acreditativo de la iniciación del procedimiento y la solicitud del interesado, dejando expresamente a criterio del registrador, ante la ausencia de previsión legal, la elección del asiento que deba practicarse.

Se discutió si procedía extender una anotación preventiva de prórroga o una nota marginal de constancia de la subsistencia de la anotación originaria.

Tras el debate, se consideró más adecuada la segunda solución, por las siguientes razones:

1. Subsistencia por ministerio de la ley. El artículo 95 LH establece que, mientras se sustancie y termine el juicio ordinario, la anotación preventiva subsistirá y producirá todos sus efectos. No estamos propiamente ante una prórroga ordinaria, sino ante una causa legal específica de subsistencia de la anotación.

2. Naturaleza del asiento. La finalidad de la operación registral es dar publicidad a una circunstancia que afecta a la duración de un asiento ya practicado, sin constituir una nueva garantía ni alterar la prioridad de la anotación originaria. La nota marginal resulta especialmente adecuada para reflejar esta circunstancia.

3. Duración de la anotación. La subsistencia no queda sometida a un nuevo plazo de cuatro años, sino que se encuentra vinculada a la duración del procedimiento judicial previsto en el artículo 95 LH. La anotación conserva todos sus efectos mientras se sustancie dicho procedimiento, sin necesidad de sucesivas prórrogas ordinarias.

4. Claridad registral. La nota marginal permite identificar el procedimiento judicial cuya iniciación determina la subsistencia de la anotación y evita la posible confusión derivada de extender una anotación de prórroga, que pudiera interpretarse como sujeta a un nuevo plazo ordinario de caducidad.

Conclusión del seminario: Se consideró preferible practicar una nota marginal al margen de la anotación preventiva de crédito refaccionario, haciendo constar la iniciación del procedimiento judicial correspondiente, con identificación del órgano judicial y número de autos, y expresando que, conforme al artículo 95 LH, la anotación originaria subsistirá

y continuará produciendo todos sus efectos mientras se sustancie y hasta que termine dicho procedimiento.

Todo ello sin perjuicio de que la Dirección General no impone una modalidad concreta de asiento y deja su elección al criterio del registrador.

NOVEDADES LEGISLATIVAS

Servicio de Estudios

Octubre 2026

ESTATAL

RDL 26/2026, DE MEDIDAS URGENTES PARA LA PROTECCIÓN DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA Y AMPLIACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA ASEQUIBLE: resumen y análisis registral

El BOE del 30 de septiembre publicó el Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible. Entró en vigor (en lo que nos interesa) el 1 de octubre, salvo la DF 1ª sobre cesiones de contratos de crédito hipotecario realizadas tras la entrada en vigor del real decreto-ley, que se aplicará cualquiera que sea el momento en el que se hubiera celebrado el contrato (**NOTA**).

El RDL se divide en seis títulos sobre medidas de protección de la función social de la vivienda y frente a la especulación; sobre medidas tributarias y fiscales en materia de vivienda; sobre incremento y protección del parque público de vivienda; sobre fomento de la promoción de vivienda asequible; sobre otras medidas en materia de vivienda; y sobre la creación de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa.

Os destaco, los puntos de interés siguiendo la estructura de la norma:

TÍTULO I: en materia de protección de la función social de la vivienda y frente a la especulación

- ✓ **Limitación temporal de adquisición de vivienda a entidades cuyo objeto social sea la adquisición de inmuebles** (artículo 1). Desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2028 toda entidad con o sin personalidad jurídica, que incluya en su objeto social la adquisición de inmuebles, tendrá limitada la adquisición de una vivienda, a título gratuito o a título oneroso por un precio inferior al setenta por ciento de su valor de tasación de mercado. La limitación afectará tanto a viviendas en estado de uso como a viviendas de edificios construidos sobre suelo de calificación residencial que cumplan los requisitos para obtener la cédula de habitabilidad, desde que dispongan de certificado de fin de obra.

Se prevén excepciones atendiendo a la finalidad de la adquisición.
Ambas previsiones no se aplicarán a las transmisiones de propiedad que a la entrada en vigor de esta ley se hayan elevado a escritura pública, aunque estas no se encuentren todavía inscritas en el Registro de la Propiedad. En ese caso, la inscripción se realizará respecto del contenido de la escritura pública protocolizada ante la notaría correspondiente en fecha anterior a la entrada en vigor de esta ley, sin que, una vez haya entrado en vigor la presente ley, pueda ser la escritura modificada ni ampliada mediante adenda. Tampoco se aplicarán a las adquisiciones de propiedad que deriven de procedimientos de ejecución tramitados ante los órganos jurisdiccionales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal o de procedimientos de ejecución hipotecaria.

Desde una **perspectiva registral** realizamos el siguiente **análisis**:

- El término "transmisión" engloba toda forma de disposición de la vivienda como puede ser la compraventa, dación en pago, cesión, permuta o negocios análogos, tanto a título gratuito como oneroso.

  En cambio, no constituyen "transmisión" los negocios jurídicos que *lato sensu* se pueden denominar divisorios como división de comunidad o escisión de sociedades.

- No señala expresamente el precepto si se refiere a la adquisición del derecho de propiedad o cualquier otro derecho real que permita el goce o uso de la vivienda y dé derecho a la facultad de arrendar como puede ser el usufructo. No obstante, el propio artículo en los apartados 3 y 4 referentes a las adquisiciones mediante escritura pública y ejecución judicial sí habla expresamente de transmisiones y adquisiciones de "propiedad" y la Exposición de Motivos señala que "*el real decreto-ley recoge en su artículo 1 la prohibición de la compra especulativa de vivienda por parte de toda entidad con o sin personalidad jurídica (...) tendrá limitada la adquisición de una propiedad*". Por tanto, la limitación del artículo 1 sólo será referente al derecho de propiedad.

- El "valor de tasación de mercado" que acredite un precio no inferior al setenta por ciento debe justificarse mediante certificado de tasación por entidad homologada con los requisitos que establece el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.

- Esta limitación está establecida para "viviendas en estado de uso" y para "viviendas de edificios construidos sobre suelo de calificación residencial que cumplan los requisitos para obtener cédula de habitabilidad, desde que

dispongan certificado de fin de obra". Por tanto, entendemos que no será aplicable a solares ni a viviendas que no estén en condiciones de obtener dicha cédula que previamente no hayan obtenido el certificado final de obra.

- El art. 1 del Real Decreto-Ley estable una serie de excepciones a la prohibición de transmisión por aquellas entidades en el apartado 2. Cada uno de estos destinos que exceptúan la regla general deberá acreditarse debidamente mediante la certificación administrativa correspondiente.

- El apartado 3 del precepto establece que las transmisiones autorizadas en escritura pública antes de la entrada en vigor del RDL (1 de octubre de 2026) son inscribibles en el Registro aunque se presenten con posterioridad. A pesar de la confusa redacción de este apartado, debe entenderse que será aplicable tanto a documentos privados de transmisión protocolizados en escritura pública como a transmisiones formalizadas directamente en escritura pública con anterioridad a la entrada en vigor.

- El apartado 4 del precepto no señala qué ocurre con las ejecuciones y adjudicaciones derivadas de procedimientos administrativos. Desde nuestro punto de vista, entendemos que como las ejecuciones jurisdiccionales como administrativas participan de la misma finalidad, dicho apartado será también aplicable a las adjudicaciones derivadas de procedimientos administrativos. Por tanto, la limitación del artículo 1 no se aplicará a las adquisiciones de propiedad que deriven de procedimientos de ejecución administrativos.

✓ **Suspensión temporal** (hasta 31 diciembre 2030) de **desahucios** de personas vulnerables, ya sea certificado a partir de informe de los servicios sociales, o sea por aplicación de los criterios del 441.7 LEC, sin alternativa habitacional (artículo 2). Según el demandante sea entidad dedicada a adquirir inmuebles o carteras de préstamo hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación de mercado, ambas con el objeto de eludir los mecanismos de función social de la vivienda o maximizar su rentabilidad a través de la desproporción en las rentas de alquiler, en los precios de reventa o por su destinación a finalidades no residencial o no, el tribunal en el primer caso suspenderá el proceso y en el segundo caso requerirá informe de la administración que resulte competente conforme a la legislación autonómica en materia de vivienda y servicios sociales, para que informe expresamente acerca de los recursos que tienen disponibles y los ofrezcan y, ante ausencia de respuesta o se informe de falta de recursos el tribunal suspenderá el proceso hasta que tales medidas sean adoptadas y se garantice una alternativa habitacional adecuada.

Por otro lado, hay que tener en cuenta en desahucios ex artículo 250.1 LEC (falta de pago de cantidades debidas) en caso de arrendatario en situación de vulnerabilidad, el nuevo artículo 22.6 LEC, redactado por el artículo 5.

Modificación LAU

- El **arrendamiento de vivienda**(artículo 2) se divide en dos categorías: habitual o temporal. En ambos casos el objeto del contrato puede ser una habitación o estancia.

  El **habitual**, como novedad, no perderá esta condición siempre que el arrendatario la esté ocupando en virtud de un contrato de arrendamiento de vivienda temporal (artículo 7.1). El artículo 10.1 sigue regulando la prórroga obligatoria anual con máximo tres años, ampliando el preaviso del arrendador respecto del del arrendatario. No obstante, tras el RDL 27/2026, el artículo 10 ha sido nuevamente modificado y establece la prórroga por 5/7 años, según el arrendador sea persona física o jurídica respectivamente. La aplicación temporal de las dos redacciones exige una remisión necesaria a la DT única del RDL 27. De ésta, dejando a salvo la materia de los plazos de las notificaciones (preaviso) resulta sintéticamente que,

  - Los contratos que a la entrada en vigor del RDL 27 se encuentren en el periodo de prórroga previsto en el apartado 1 del artículo 10 LAU, en su redacción anterior (la dada por el RDL 26) continuarán en dicho periodo hasta su término conforme a la citada redacción y, a su término, les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 en la redacción dada por el RDL 27.
  - La redacción dada por el RDL 27 será de aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual vigentes a su entrada en vigor (2 de octubre) respecto de los vencimientos del contrato o de cualquiera de sus prórrogas que se produzcan con posterioridad al día siguiente a dicha fecha, sin perjuicio del régimen previsto en el apartado 4 para los contratos que ya se encuentren en el periodo de prórroga regulado en el artículo 10.1 en su redacción anterior.

  Por último, la aplicación temporal del artículo 10.1 por el RDL 26, en relación con la redacción anterior también exige tener en cuenta la modificación que el artículo 4 de este RDL 26 acomete respecto del apartado 1 de la disposición transitoria cuarta de Ley por el Derecho a la Vivienda.

  El **temporal** tiene por objeto satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario cuando éste se encuentra temporalmente desplazado de su domicilio habitual, por causa justificada y acreditable. La ausencia de una causa de temporalidad debidamente prevista en el contrato lo privará de su naturaleza temporal y comportará su sumisión al Título II en las

mismas condiciones que los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, con efectos retroactivos a la formalización del contrato, añade el también modificado artículo 7.2 LAU. Como señala la EM, el arrendamiento de habitaciones y el temporal que carezca de causa expresa que motiva la necesidad real y acreditada de una vivienda con carácter temporal por parte del arrendatario se convertirán automáticamente en un contrato habitual. Su duración se regula en el nuevo artículo 9 bis LAU; se mueve entre los límites de más de 31 días y máximo de 12 meses. El régimen transitorio del arrendamiento de vivienda temporal (antes, por temporada) se prevé en la nueva DT 8ª LAU: los vigentes antes de la entrada en vigor del RDL 26, continuarán gozando de la consideración de contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación hasta la finalización del plazo de duración pactado en el propio contrato, alcanzado el cual quedarán extinguidos sin posibilidad de prórroga; el renovado, se regirán por la nueva regulación que estamos exponiendo.

Se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinadas por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil (artículo 4.2).

Se dejan a salvo las competencias de las CCAA que hayan regulado o regulen en un futuro los arrendamientos por temporada y por habitaciones (nueva DA 12ª punto 2LAU).

- De los **arrendamientos para uso distinto** del de vivienda quedan en todo caso excluidos los que tengan por objeto el alojamiento u hospedaje de personas (artículo 3.2).

- Se sigue excluyendo del ámbito de aplicación de la LAU el **alquiler turístico**, que ahora se extiende al de parte de la vivienda amueblada y además como novedad se fija como duración máxima 31 días (artículo 5 letra e); también pasan a excluirse las cesiones de habitaciones o estancias realizadas por entidades del **tercer sector** de acción social, sin finalidad lucrativa, en programas de acogida, inclusión o alojamiento de personas vulnerables y durante su duración.

  La Exposición de Motivos de la ley reconoce que, "*La entrada en vigor de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal que empodera a los vecinos para hacer frente a los pisos turísticos y el registro único de alquileres de corta duración han certificado que su regulación ayuda a reducir su presencia en el mercado*".

- **Retracto arrendaticio** (artículo 25 LAU):

  1- Ya no cabe pacto de renuncia.

2- Sigue teniendo preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto de condueño o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento

3- Cabe en caso de venta conjunta (esto es con "*otras viviendas, locales, inmuebles o activos*" dice el artículo 25 en su nueva redacción) siempre que la vivienda sea jurídicamente individualizable.

4- La notificación comprende el precio imputado a la vivienda arrendada y los criterios utilizados para su determinación, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa imputable a la vivienda arrendada o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales.

Cuando la vivienda se transmita conjuntamente con otras viviendas, locales, inmuebles o activos, la notificación deberá expresar el precio imputado a la vivienda arrendada y los criterios objetivos utilizados para su determinación.

5- El 25.5 mantiene como requisito para la inscripción de las ventas de vivienda la acreditación de las notificaciones en los respectivos casos; la escritura, en caso de venta conjunta, deberá expresar el precio imputado a la vivienda y criterios objetivos utilizados para su determinación.

- Es obligatoria la formalización por escrito del contrato a instancia del arrendatario (artículo 37.2).
- También se modifican otros artículos de la LAU como el 11 (desistimiento), 17 (renta) o 18 (actualización de la renta).

Modificación LEC

En caso de ejecución directa, a efectos de corroborar que el demandante no es gran tenedor, se deberá adjuntar a la demanda **certificación del Registro de la Propiedad** en el que consten la relación de **viviendas** a nombre de la parte actora (artículo 685.2).

Modificación Ley por el Derecho a la Vivienda

Gran tenedor: La condición de gran tenedor se acredita por certificación del RP en la que conste la relación de las inscritas a su nombre ; se basa en el concepto de finca registral y permite "contar" cada unidad, tanto en PH como en PH de hecho (artículo 3 letra k).

TÍTULO III: Medidas de incremento y protección del parque público de vivienda

Modificación de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Casa 47:

- En caso de estas enajenaciones la Entidad Pública Empresarial, o promovidas en solares de uso residencial enajenados por la Entidad, el precio de venta no podrá superar la cantidad resultante de aplicar a la superficie registral de la vivienda el módulo más alto de los contemplados en la legislación en materia de vivienda protegida de la comunidad autónoma en la que se ubiquen las viviendas y que se encuentre vigente en el momento de la transmisión. El dato registral determina el precio. Esta limitación se extenderá a las sucesivas transmisiones, debiendo incorporarse en los pliegos que rijan la enajenación y en las escrituras públicas o títulos correspondientes, y se hará constar en el Registro de la Propiedad. En el caso de viviendas que sean calificadas con algún régimen de protección pública de conformidad con la legislación autonómica aplicable, dicha limitación comenzará a regir finalizado el plazo de protección (artículo 11).

- En la cesión de inmuebles a Casa 47, ésta tendrá plena capacidad de disposición; la aportación se producirá por orden ministerial, que determinará la transferencia de la titularidad de los activos a Casa 47, así como el traspaso de su posesión, constituyendo título suficiente para inscribir la transmisión en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO IV: fomento de la promoción de vivienda asequible

Modificación LHMPSD

Hipoteca mobiliaria casa prefabricada (artículo 15, que modifica el artículo 12 LHMPSD) o conjunto de componentes industrializados destinados a la construcción industrializada de edificios, fabricados en entorno controlado para su posterior transporte, recepción, montaje y ensamblaje en obra.

TÍTULO V. Otras medidas

Línea TU CASA. Se crea esta línea de financiación para acceder a la primera vivienda habitual hipotecada. Las viviendas adquiridas mediante financiación del mecanismo TU CASA quedarán sujetas permanentemente a un precio máximo de transmisión. En las segundas y posteriores transmisiones, dicho precio no podrá superar el precio de adquisición actualizado conforme a la evolución del índice de precios de consumo, pudiendo incorporarse, en los términos que se establezcan reglamentariamente, el valor de determinadas actuaciones de rehabilitación o mejora. La limitación prevista en este

apartado se hará constar en la escritura pública de adquisición y se inscribirá en el Registro de la Propiedad, en los términos que reglamentariamente se determinen (artículo 19).

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA (NOTA)

Modificación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Se añade un nuevo artículo 25 bis sobre cesión de los derechos, de cuyo contenido se destaca:

- **Prohibición de cesión de préstamos hipotecarios vencidos cuyo deudor se encuentre acogido a las medidas previstas en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo**, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Cuando se produzca la cesión de un crédito vencido garantizado por una hipoteca constituida **sobre la vivienda habitual** del deudor, en la comunicación que se envíe al deudor informándole de la cesión de su crédito, el cedente y/o el cesionario deberán comunicar al deudor la posibilidad de acogerse a las previsiones del Real Decreto-ley 6/2012. Una vez producida la cesión del crédito, si el deudor se encontrase en situación de acogerse a las previsiones del mencionado Real Decreto-ley 6/2012 y así lo acredita dentro de los seis meses siguientes desde la comunicación de la cesión, el cedente deberá readquirir el préstamo cedido por el mismo precio de la cesión y ofrecer las medidas solicitadas al deudor, salvo que haya acordado con el cedente que sea este el que ofrezca las medidas previstas en la norma.

NOTA 1. El borrador del texto del RDL, contenía una modificación del Código civil en la DF 1ª. Se añadía el artículo 1535 bis que regulaba el **retracto de crédito (litigioso o no litigioso**) en caso de,

- cesión en bloque o global de créditos entre los que haya créditos garantizados por una hipoteca constituida sobre la vivienda habitual del deudor;
- cuando la cesión del crédito garantizado con hipoteca sobre la vivienda habitual se realice de forma individualizada, siempre que el cesionario sea una persona jurídica que se dedique habitualmente o tenga como objeto social la adquisición de créditos.

El contenido de esta disposición **no se trasladó finalmente al texto del RDL 26**.

NOTA 2. Este RDL fue derogado por Resolución de 2 de octubre de 2026 del Congreso de los Diputados.

REAL DECRETO ´LEY 27/2026, 29 SEPTIEMBRE POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA ESTABILIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABTIUAL

Se publica en el BOE del 1 de octubre el Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. Entrará **en vigor mañana** (DF2ª).

Con el fin de garantizar la continuidad de los contratos de arrendamiento de **vivienda habitual** más allá de su plazo mínimo y asegurar que, cuando el arrendador decida no continuar la relación, el hogar arrendatario disponga de tiempo y de medios suficientes para acceder a otra vivienda, como dice la EM, se redacta de nuevo el artículo 10 LAU. Esta redacción toma como punto de partida la redacción dada por el RDL 26 sirviendo de puente entre ambas redacciones la DF 5ª RDL 26. La DF 5ª del RDL 26 , recordamos, prevé una prórroga extraordinaria contratos de arrendamiento de vivienda habitual de dos años, en caso de contratos vigentes en la fecha de entrada en vigor del RDL 26, en los que el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 finalice antes del 31 de diciembre de 2028, o finalice el periodo de prórroga tácita previsto en los artículos 10.1 y 10.2, o finalice, en su caso, el periodo de tácita reconducción producido conforme al artículo 1566 CC, siempre y cuando la parte arrendataria se encuentre al corriente de pago del alquiler, y lo haya estado mensualmente durante los ocho meses anteriores.

El artículo 10 del RDL 27 debe leerse, por tanto, teniendo en cuenta su DT única y su DA 1ª. Será de aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual vigentes a su entrada en vigor (2 de octubre) , respecto de los vencimientos del contrato o de cualquiera de sus prórrogas que se produzcan con posterioridad al día siguiente a dicha fecha.

El RDL delimita la función social de la propiedad: "*La medida no restringe la oferta de vivienda en alquiler ni altera el equilibrio de las prestaciones del contrato. El arrendador mantiene la libertad de no prorrogar el contrato en cada uno de sus vencimientos, con el único deber de compensar al arrendatario, y sigue percibiendo la renta pactada con sus actualizaciones".*

Artículo 10 RDL 27,

- ✓ Prevé que llegado el vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración, o siete si el arrendador es persona jurídica, el contrato se prorrogará por plazos sucesivos de la misma duración (y ya no de tres años) salvo que alguna de las partes notifique a la otra su voluntad de no prorrogarlo (artículo 10.1 inciso primero).
- ✓ Comunicada válidamente la voluntad de no prorrogar vendrá obligado a indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente, al menos, al importe de doce mensualidades de renta de una vivienda de análogas características a la arrendada (artículo 10.1 inciso segundo), subrogándose en caso de enajenación de

la vivienda el adquirente en esta obligación. Las exepciones a la obligación de compensar al arrendatario se recogen en el artículo 10.1 inciso tercero y artículo 10.2; entre ellas, que arrendatario reúna (basta esto) los requisitos legalmente establecidos para obtener una prórroga legal del contrato de aceptación obligatoria.

- ✓ Si, finalmente las partes acuerden formalizar una prórroga voluntaria o convencional, esta no podrá ser inferior a los plazos de 5/7 años según el arrendador sea persona física o jurídica.
- ✓ Desde que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 (supuesto de contrato pactado con duración inferior a la mínima legal), o el de cualquiera de las prórrogas previstas en el 10.1 y siempre que el contrato hubiera de extinguirse por haber comunicado válidamente el arrendador su voluntad de no prorrogarlo, cabe
  - Prórroga extraordinaria de un años en caso de arrendatario en situación de vulnerabilidad social o económica (artículo 10.5)
    No será acumulable con otras prórrogas extraordinarias establecidas por norma con rango de ley; cuando concurran varias, el arrendatario podrá optar por la que le resulte más favorable, sin perjuicio de la aplicación preferente de la prevista en el apartado siguiente.
  - Prórroga extraordinaria anual hasta un máximo de tres años, en caso de inmueble en zona de mercado tensionado y mientas ésta esté vigente (artículo 10.6). Esta prórroga es incompatible con otras prórrogas extraordinarias establecidas por norma con rango de ley y se aplicará con carácter preferente.

Coordinación de las prórrogas de la DF 5ª RDL 26 y del artículo 10 RDL 27

La DA1ª establece que,

La prórroga extraordinaria de la DF 5ª RDL 26,

- ✓ no será de aplicación cuando proceda la prórroga prevista en el artículo 10.1 LAU;

- ✓ cuando se aplique a un contrato respecto del cual el arrendador hubiera comunicado válidamente su voluntad de no prorrogarlo, el contrato se extinguirá a la finalización de dicha prórroga extraordinaria, salvo que las partes acuerden su prórroga conforme a lo previsto en los apartados 3 y 4 del artículo 10, o suscriban un nuevo contrato de arrendamiento.
- ✓ las referencias a los apartados primero y segundo del artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, contenidas en el inciso relativo a la finalización de los periodos de prórroga, se entenderán realizadas a dichos apartados en su redacción inmediatamente anterior a la entrada en vigor de este real decreto-ley.
- ✓ la referencia al apartado tercero del artículo 10 contenida en el inciso relativo a la incompatibilidad entre prórrogas se entenderá realizada al apartado 6 del mismo artículo en la redacción dada por este real decreto-ley.

Régimen transitorio

De acuerdo con la DT única,

"1. Lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la redacción dada por este real decreto-ley, será de aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual vigentes a su entrada en vigor, respecto de los vencimientos del contrato o de cualquiera de sus prórrogas que se produzcan con posterioridad al día siguiente a dicha fecha, sin perjuicio del régimen previsto en el apartado 4 para los contratos que ya se encuentren en el periodo de prórroga regulado en el artículo 10.1 en su redacción anterior.

2. En los contratos en los que, a la entrada en vigor de este real decreto-ley, resten menos de seis meses para la fecha de vencimiento del contrato o de la prórroga en curso, la notificación del arrendador prevista en el apartado 1 del artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, podrá efectuarse con una antelación mínima de cuatro meses a dicha fecha.

3. Los contratos que a la entrada en vigor de este real decreto-ley se encuentren en el periodo de prórroga previsto en el apartado 1 del artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, en su redacción anterior, continuarán en dicho periodo hasta su término conforme a la citada redacción y, a su término, les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 en la redacción dada por este real decreto-ley.

4. La remisión al artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, contenida en el apartado 1 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en la redacción dada por el artículo 4.Dos del Real Decretoley 26/2026, de 29 de septiembre, se entenderá realizada a dicho artículo en la redacción dada por este real decreto-ley, sin perjuicio del régimen transitorio establecido en la presente disposición para los contratos vigentes y para las comunicaciones de no renovación efectuadas antes de la entrada en vigor de este real decreto-ley.

5. Los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que, a la entrada en vigor de este real decreto-ley, se encuentren en situación de tácita reconducción conforme al artículo 1566 del Código Civil quedarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a partir del primer vencimiento del periodo de tácita reconducción que se produzca una vez transcurridos cuatro meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley. Hasta dicho momento continuarán rigiéndose, en cuanto a su duración, por lo dispuesto en los artículos 1566 y 1581 del Código Civil. A efectos del requisito de duración mínima previsto en el apartado primero del citado artículo 10, se computará conjuntamente el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato de arrendamiento originario y el transcurrido posteriormente en situación de tácita reconducción. El arrendador podrá comunicar su voluntad de no prorrogar el contrato con una antelación mínima de cuatro meses al vencimiento previsto en el primer párrafo. Las comunicaciones o requerimientos dirigidos a poner fin a la tácita reconducción efectuados válidamente con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto-ley conservarán su eficacia y no darán lugar a la indemnización prevista en el segundo párrafo del artículo 10.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre".

NOTA. Este RDL fue derogado por Resolución de 2 de octubre de 2026 del Congreso de los Diputados.

RDL 28/2026 Y RDL 29/2026 SOBRE VIVIENDA

Tras la derogación por el Pleno del Congreso de los Diputados el 29 de septiembre de 2026 de los reales decretos leyes con medidas de carácter urgente en materia de vivienda (RDL 26 y 27, que han estado en vigor desde su publicación en el BOE hasta su derogación el Consejo de Ministros en sesión del 5 de octubre, aprobó el RDL 28 y el RDL 29, que se publican en el BOE de hoy.

Dado que el RDL 28 parte de la redacción del artículo 10.1 LAU dada por el RDL 29 y la sustituye, por claridad expositiva expondremos primero este último.

Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.

Entrará **en vigor mañana**. Resultará de aplicación lo previsto en la disposición final primera a las cesiones de contratos de crédito hipotecario realizadas tras la entrada en vigor del real decreto-ley, cualquiera que sea el momento en el que se hubiera celebrado el contrato (DF 13).

TÍTULO I. Medidas en materia de protección de la función social de la vivienda y frente a la especulación

- ✓ **Limitaciones de adquisición de viviendas por razón de la cualidad del adquirente**. El artículo 1 limita hasta el 31 de diciembre de 2030, determinadas adquisiciones de viviendas a título gratuito o a título oneroso por un precio inferior al 70 por ciento de su valor de mercado ajustado por parte de entidades, con o sin personalidad jurídica, dedicadas a adquirir inmuebles o carteras de préstamos hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación de mercado, así como a las personas jurídicas que sean grandes tenedores y a las entidades integradas en su mismo grupo o que actúen por su cuenta excluidos los entes y entidades del sector público cuya finalidad sea la promoción y gestión de vivienda social y asequible. No se aplica a entidades del sector público cuya finalidad sea la promoción y gestión de vivienda social y asequible ni adquisiciones con finalidad de vivienda habitual a precio asequible o social por al menos 7 años, con finalidad de residencias de personas que necesiten atención sociosanitaria o que pertenezcan a colectivos vulnerables.
  Se preservan las transmisiones elevadas a escritura pública antes de la entrada en vigor, aunque estén pendientes de inscripción, con las restricciones de modificación o ampliación previstas en el artículo.

- ✓ **Suspensión temporal de desahucios**. El artículo 2 establece la suspensión de desahucios hasta el 31 de diciembre de 2030 para personas vulnerables sin

alternativa habitacional. Por otro lado, el artículo 5.Dos incorpora una enervación extraordinaria en los procesos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas cuando la persona arrendataria se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, excluidos los supuestos del artículo 2.1; se trata de una suspensión temporal durante dos meses, con final subrogación de la Administración que no consiga dar solución habitacional o pagar lo debido, manteniéndose vigente el contrato hasta su expiración mientras persista la situación de vulnerabilidad económica.
Su régimen transitorio se regula en la DT 2ª.

✓ **Modificación de la LAU** (artículo 3)

Destacamos las siguientes:

- El arrendamiento de vivienda puede ser habitual o temporal y en ambos casos por habitaciones.
  El temporal cubre la necesidad de vivienda del arrendatario cuando éste se encuentra temporalmente desplazado de su domicilio habitual, por causa justificada y acreditable (artículo 2 LAU). La ausencia de una causa de temporalidad debidamente prevista en el contrato lo privará de su naturaleza temporal y comportará su sumisión a la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, con efectos retroactivos a la formalización del contrato (artículo 7 LAU). Su duración se regula en el nuevo 9 bis con el límite mínimo de 31 días y el máximo de 12 meses y la conversión en arrendamiento de vivienda habitual en caso de exceder sin causa justificada el máximo o encadenamiento de contratos temporales.
- Se excluye de la LAU los alquileres turísticos (ya sea de todo o parte de la edificación) y la cesión de uso de habitaciones o estancias de una vivienda que realicen las entidades del tercer sector de acción social (artículos 5 letras e y f).
- El artículo 10 regula la prórroga obligatoria en arrendamiento de vivienda habitual de tres años, finalizada la duración o prórrogas del contrato una vez superada la duración mínima de 5/7años; las extraordinarias por vulnerabilidad (un año ex artículo 10.2) y en viviendas en zonas tensionadas (plazos anuales con máximo de tres ex artículo 10.3).
- Examen de la prórroga extraordinaria de la DF5ª en **NOTA 2.**

✓ **Modificación de la Ley por el Derecho a la Vivienda (artículo 4)**

- Precisa la acreditación de la condición de gran tenedor de certificación registral. Cuando una finca registral comprenda un edificio compuesto por varias unidades susceptibles de uso residencial, se entenderá que cada una de dichas unidades constituye un inmueble independiente a efectos de cómputo, con independencia de que no exista división horizontal inscrita.
- Se modifica la DT 4ª para permitir que los contratos anteriores a su entrada en vigor puedan acogerse a las prórrogas del artículo 10 LAU en la redacción introducida por aquella. La DT única del RDL 28 aclara que la remisión al artículo 10 se entenderá realizada a dicho artículo en la redacción realizada por este real decreto-ley (el 28) sin perjuicio del

régimen transitorio establecido en su DT única para los contratos vigentes. **NOTA 1**

- ✓ **Modificación LEC (artículo 5)**

  La demanda de ejecución hipotecaria deberá indicar si el inmueble constituye la vivienda habitual del deudor y si la ejecutante tiene la condición de gran tenedora. Cuando se declare que no concurre esta condición, deberá acompañarse una certificación del Registro de la Propiedad con la relación de viviendas a nombre de la parte actora.

TÍTULO III. Incremento y protección del parque público de vivienda

- ✓ **Modificación de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas (artículo 11)**. En la enajenación de viviendas de su titularidad o promovidas en solares residenciales enajenados por la entidad, el precio no podrá superar el resultado de aplicar a la superficie registral el módulo más alto de vivienda protegida vigente en la comunidad autónoma correspondiente. La limitación se extiende a sucesivas transmisiones, se incorpora a pliegos y títulos y se hace constar en el Registro de la Propiedad. Para viviendas sometidas a protección pública, comienza a operar cuando finaliza su plazo de protección.
- ✓ **Casa 47 (artículo 12)**. La orden ministerial constituye título para inscribir la transmisión a Casa 47 de inmuebles del Patrimonio del Estado susceptibles de destinarse a la política de vivienda, así como de las viviendas que se encuentren en el patrimonio de la Seguridad Social, debidamente valoradas.

Título IV. Fomento de la promoción de vivienda asequible

- ✓ **Modificación LHMPSD (artículo 15).** Se da carta de naturaleza a la hipoteca mobiliaria de las casas prefabricadas (conjunto de componentes industrializados destinados a la construcción de edificios, fabricados en un entorno controlado para su posterior transporte, recepción, montaje y ensamblaje en obra). La medida facilita su utilización como garantía en la financiación del proceso productivo.

Título V. Otras medidas en materia de vivienda

- ✓ **TU CASA: precios máximos en las transmisiones.** El artículo 19 crea el mecanismo TU CASA para complementar la financiación privada de quienes accedan a su primera vivienda habitual hipotecada. Las viviendas adquiridas deberán destinarse a vivienda habitual y quedarán sujetas permanentemente a un precio máximo de transmisión. En las segundas y posteriores transmisiones, este no podrá superar el precio de adquisición actualizado conforme al índice de precios de consumo, con la posible incorporación del valor de determinadas actuaciones de rehabilitación o mejora en los términos que se establezcan. Si la vivienda se arrienda, su renta deberá ser inferior al límite máximo aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia. La limitación se hará constar en la escritura pública de adquisición y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

- ✓ El artículo 20 regula la publicidad, promoción y oferta de arrendamientos de vivienda, que deberán ajustarse a los principios de veracidad y transparencia.

DF 1ª. Modificación de la LCCI

Prohibición de cesión de préstamos hipotecarios vencidos sujetos al RDL 6/2012. En el nuevo artículo 25 bis sobre cesión de derechos, se prohíbe la cesión de préstamos hipotecarios vencidos cuyo deudor esté acogido a las medidas del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo. Cuando se ceda un crédito vencido garantizado con hipoteca sobre la vivienda habitual, se informará al deudor de la posibilidad de acogerse a esas medidas. Si acredita que reúne los requisitos dentro de los seis meses siguientes a la comunicación, el cedente deberá readquirir el préstamo por el mismo precio de la cesión y ofrecer las medidas solicitadas, con la salvedad prevista en el precepto para su ofrecimiento mediante acuerdo. Todas las comunicaciones se remitirán a los titulares y avalistas del crédito.

Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

Entrará **en vigor el 15 de noviembre de 2026** (DF 2ª).

Tiene por objeto la regulación de la duración y consecuencias de la extinción del contrato de arrendamiento de vivienda **habitual** pasando a ser la continuidad la regla y la extinción, la excepción.

Parte de la redacción del artículo 10.1 del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre circunscrito a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, manteniendo el régimen de prórroga tácita anual, y lo sustituye por un nuevo régimen. Dicho régimen se resume en estos puntos,

- ✓ **Prórroga tácita y obligatoria** (artículo 10.1). Llegado el vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas (las voluntarias y las reguladas por ley) una vez transcurrida la duración mínima, el contrato se prorrogará por plazos sucesivos de la misma duración (5/7 años según el arrendador sea persona física o jurídica respectivamente), salvo que alguna de las partes notifique a la otra su voluntad de no prorrogarlo.
- ✓ El plazo de preaviso del arrendador se eleva de cuatro a seis meses manteniéndose el del arrendatario en dos meses.
- ✓ La voluntad de no renovar el contrato por el arrendador determina su obligación del pago de indemnización al arrendatario de los los costes asociados a la extinción de una relación arrendaticia cumplida, la indemización que se mantiene en caso de enajenación de la vivienda en cuyo pago se subrogará el adquirente, salvo en casos excepcionales descritos en el artículo 10.2; cuando el arrendatario reúna los requisitos legalmente establecidos para obtener una prórroga del contrato de aceptación obligatoria para aquel y no la solicite, la indemnización queda diferida.
  Se mantiene duración mínima de 5/7 años de las prórrogas convencionales acordadas tras una comunicación de no prórroga.

- ✓ Se declara la nulidad de las estipulaciones que empeoren las condiciones del contrato original en los acuerdos de prórrogas convencionales (artículo 10.3 en relación con el artículo 6), y
- ✓ Se mantienen las **prórrogas extraordinarias por vulnerabilidad** (1 años) **y en zonas de mercado residencial tensionado** (plazos anuales con el máximo de 3) una vez finalizada la prórroga obligatoria para alcanzar la duración mínima del contrato del 9.1 o las del 10. 1 (artículo 10.4 y 5).
- ✓ Para evitar su superposición con otras prórrogas extraordinarias establecidas por norma con rango de ley, se precisa que **no son acumulables** con ellas y que la prórroga en zonas de mercado residencial tensionado se aplica con carácter preferente.
- ✓ **Derecho transitorio (DT única)**. Centrándonos en el aspecto de la duración del contrato,

  - La redacción del artículo 10 que acabmos de exponer, será de aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual vigentes a su entrada en vigor, respecto de los vencimientos del contrato o de cualquiera de sus prórrogas que se produzcan con posterioridad a dicha fecha, sin perjuicio del régimen previsto en el apartado 3 ("*En todos aquellos supuestos en los que, tras haber manifestado el arrendador su voluntad de no prorrogar el contrato, finalmente las partes acuerden formalizar una prórroga voluntaria o convencional, esta no podrá ser inferior a los plazos previstos en el apartado primero de este artículo"*)para los contratos que ya se encuentren en el periodo de prórroga regulado en el artículo 10.1 en su redacción anterior.
  - Los contratos que a la entrada en vigor de este real decreto-ley se encuentren en el periodo de prórroga previsto en el apartado 1 del artículo 10 en su redacción anterior, continuarán en dicho periodo hasta su término conforme a la citada redacción y, a su término, les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 en la redacción dada por este real decreto-ley.
  - La remisión al artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, contenida en el apartado 1 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en la redacción dada por el artículo 4.Dos del Real Decretoley 29/2026, de 6 de octubre, se entenderá realizada a dicho artículo en la redacción realizada por este real decreto-ley, sin perjuicio del régimen transitorio establecido en la presente disposición para los contratos vigentes. **NOTA 1.**
  - Los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que, a la entrada en vigor de este real decreto-ley, se encuentren en situación de tácita reconducción conforme al artículo 1566 del Código Civil quedarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 10 a partir del primer vencimiento del periodo de tácita reconducción desde la entrada en vigor de este real decreto-ley. Hasta dicho momento continuarán rigiéndose, en cuanto a su duración, por lo dispuesto en los artículos 1566 y 1581 del Código Civil. A efectos del requisito de duración mínima previsto en el apartado primero del citado artículo 10, se computará conjuntamente el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato de arrendamiento originario y el transcurrido posteriormente en situación de tácita reconducción.

- ✓ **Coordinación con la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual prevista en el Real Decretoley 29/2026 (DA 1ª).** Centrándonos en el aspecto de la duración del contrato, partimos de la DF ª del RDL 29 (**NOTA 2**). De ella resulta,

  - a solicitud de la persona arrendataria, se regula una prórroga extraordinaria por anualidades hasta un máximo de dos años adicionales para los contratos de vivienda habitual vigentes que cumplan sus condiciones. Exige estar al corriente del alquiler y haberlo estado mensualmente durante los ocho meses anteriores;
  - Se vincula expresamente la finalización de la prórroga obligatoria a una fecha anterior al 31 de diciembre de 2028 y contempla también la finalización de las prórrogas tácitas indicadas en el precepto y del período de tácita reconducción conforme al artículo 1566 del Código Civil;
  - durante la prórroga se mantienen los términos del contrato;
  - se prevén excepciones por acuerdo de las partes, nuevo contrato o necesidad real y acreditada de ocupación por el arrendador o sus familiares en las condiciones señaladas;
  - la prórroga del artículo 10.3 LAU es preferente e incompatible con esta medida. Tampoco procede cuando se acuerde la renovación o un nuevo contrato con renta inferior en al menos un 5 % a la vigente.

  En cuanto a la coordinación:

  - La prórroga extraordinaria prevista en la disposición final quinta del Real Decreto-ley 29/2026 no se aplica cuando proceda la prórroga prevista en el artículo 10.1.
  - Cuando la prórroga extraordinaria prevista en la disposición final quinta del Real Decreto-ley 29/2026, se aplique a un contrato respecto del cual el arrendador hubiera comunicado válidamente su voluntad de no prorrogarlo, el contrato se extinguirá a la finalización de dicha prórroga extraordinaria, salvo que las partes acuerden su prórroga conforme a lo previsto en los apartados 3 y 4 del artículo 10 o suscriban un nuevo contrato de arrendamiento.
  - A los efectos de la disposición final quinta del Real Decreto-ley 29/2026, las referencias a los apartados primero y segundo del artículo 10 contenidas en el inciso relativo a la finalización de los periodos de prórroga, se entenderán realizadas a dichos apartados en su redacción inmediatamente anterior a la entrada en vigor de este real decreto-ley. La referencia al apartado tercero del artículo 10 contenida en el inciso relativo a la incompatibilidad entre prórrogas se entenderá realizada al apartado 6 del mismo artículo en la redacción dada por este real decreto-ley. Disposición adicional segunda.
  - Salvo lo dispuesto específicamente en la disposición adicional primera respecto del Real Decreto-ley 29/2026, las referencias que otras normas efectúen a los apartados 2 y 3 del artículo 10 en su redacción anterior a este real decreto-ley, se entenderán hechas a los apartados quinto y sexto de dicho artículo, respectivamente.

INSTRUCCIÓN 29 SEPTIEMBRE 2026 SOBRE FIRMA DIGITAL DEL SEGURO DECENAL

El BOE del 7 de octubre publica la **Instrucción de 29 de septiembre de 2026**, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en relación con la Instrucción de 11 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la forma de acreditar ante Notario y Registrador la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Reiterando la Instrucción de 11 de septiembre de 2000 sobre requisitos formales que deben exigir Notarios y Registradores de la Propiedad, a la hora de autorizar e inscribir, respectivamente, las declaraciones de obra nueva de edificios acogidos a la LOE, y partiendo de la equiparación del efecto jurídico entre la firma electrónica cualificada y la manuscrita, **la nueva instrucción aclara que** la documentación del seguro decenal (el certificado de garantías o el suplemento de entrada en vigor) **puede estar firmada digitalmente** siempre que,

1. En cuanto al CSV: el documento electrónico generado por la compañía aseguradora incluirá en el lateral o pie de página un CSV o un código QR.
2. En cuanto al formato adecuado: el archivo debe mantener la integridad de las firmas (habitualmente en formato PAdES/PDF).
3. En cuanto al emisor Cualificado: la firma digital del representante de la compañía de seguros y la del tomador/promotor debe basarse en un certificado emitido por un Prestador Cualificado de Servicios de Confianza cuando se trate de certificados cualificados de firma electrónica (como la FNMT o similares).

Si la aseguradora facilita el certificado final o de entrada en vigor firmado digitalmente, se remitirá el archivo PDF

- ✓ directamente al notario por vía electrónica y una vez testimoniado bajo su fe pública en la matriz, servirá de acreditación del mismo en el Registro de la propiedad;
- ✓ al Registro a través de la aplicación para documentos privados recogida en la sede electrónica del Colegio de Registradores de la propiedad.

RD RED NACIONAL VÍAS PECUARIAS

El BOE de hoy publica el Real Decreto 925/2026, de 28 de octubre, por el que se desarrolla la Red Nacional de Vías Pecuarias, que entrará en vigor a los 20 días de su publicación (**DF 4ª**).

Poniendo la norma en **contexto,** en el título III de la Ley básica de Vías Pecuarias se creó la Red Nacional de Vías Pecuarias, sobre la que se establece una reserva instrumental a favor de la Administración General del Estado, que queda habilitada como sujeto activo para recabar información y emitir informe previo. Esta Red se definía de manera abierta pero para el ejercicio de estas competencias se requiere determinar las vías pecuarias y tramos que la forman mediante el desarrollo normativo que fije el alcance la Red Nacional y los criterios a nivel estatal que permitan garantizar la continuidad y coherencia de estas vías. Hoy, la red de vías pecuarias ha sido contemplada como un componente de

conectividad dentro de la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas.

Desde un punto de vista sistemático, la norma comprende, tras 18 artículos, DA única, y cuatro DF, cuatro Anexos sobre el listado de Vías Pecuarias de la Red Nacional, los tramos de ellas y pasos transfronterizos.

Desde el punto de vista orgánico, la Dirección General de Biodiversidad, Bosques y Desertificación del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, en adelante, la Dirección General, ejercerá las facultades administrativas relativas a la definición, coordinación e información de la Red Nacional, sin perjuicio de las competencias que tienen las comunidades autónomas en materia de vías pecuarias (**artículo 4**).

Los **puntos de interés registral**, en una primera aproximación, son los que siguen:

- ✓ **Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad**

  La **disposición adicional única** determina la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, "*pues el adecuado desarrollo de este reglamento se basa en la cooperación y colaboración interadministrativa como requisitos para la protección de la integridad del dominio público pecuario*", dice la EM.

  Dice, "*Disposición adicional única. Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Atendiendo a la normativa que regula el patrimonio de las administraciones públicas, se impulsará la inscripción catastral y registral de las vías pecuarias deslindadas que integran la Red Nacional de Vías Pecuarias como dominio público, y a su vez la coordinación entre ambos registros*".

- ✓ **Actualizaciones de la Red Nacional**: "*La Dirección General **informará**, con carácter preceptivo y no vinculante, sobre los procedimientos de desafectación, modificación de trazado y mutación demanial, así como sobre los negocios jurídicos que comporten la enajenación o permuta de terrenos que afecten a vías pecuarias integradas en la Red Nacional. Las resoluciones finales de dichos procedimientos que afecten al trazado, anchura u otras características deberán comunicarse en todo caso a la Dirección General a efectos de su registro y difusión, a la Dirección General del Catastro en virtud de lo dispuesto en el artículo 14 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo y **al Registro de la Propiedad, en el que se podrán practicar las operaciones registrales** en los términos fijados en la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946. Las comunicaciones previstas en este apartado deberán identificar, mediante sus referencias catastrales, las parcelas e inmuebles afectados, e incluir la información gráfica georreferenciada correspondiente* "(artículo **12.3**)

- ✓ **Difusión de la Red Nacional de Vías Pecuarias y calificación registral del 199.1 pfo 4º LH.**

  El **Artículo 16** regula la información básica de la Red Nacional.

La Dirección General recopilará y ofrecerá de forma pública, en el portal de internet del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, o aquel que en el momento de aplicación tenga competencias en la materia, de la forma en la que recoge el artículo 39 de la Ley 40/2015, la información actualizada y disponible que posea sobre la Red Nacional que podrá hacerse extensible al resto de vías pecuarias, en coordinación con los órganos competentes de las comunidades autónomas.

En particular, informará de la **cartografía digital de vías de la Red Nacional**, que será accesible mediante servicios interoperables de visualización y descarga; así mismo se promoverá su mantenimiento y actualización a través de servicios con las comunidades autónomas. Esta cartografía incluirá los tramos de vías pecuarias en los que existan deslindes georreferenciados, indicando su resolución aprobatoria. Dicha información **podrá ser utilizada por los Registros de la Propiedad a efectos de lo dispuesto en el artículo 199.1, párrafo cuarto** ("*El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales"*).

También informará de anuncios y resoluciones relativas a actos de clasificación, deslinde, modificación de trazado o desafectación, suministrados por las comunidades autónomas, en virtud del principio de colaboración recogido en el artículo 140.1 de la Ley 40/2015; o de la existencia de construcciones tradicionales, superficies y elementos culturales asociados en los terrenos de la Red Nacional como descansaderos, abrevaderos, tenadas, majadas o de otros tipos y la referencia a su protección patrimonial, en su caso.

La información contenida en la Red Nacional de Vías Pecuarias formará parte, con fines de publicidad y difusión, del sistema integrado de información del Inventario Español del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, denominado Banco de Datos de la Naturaleza. Deberán ser integrados en el Inventario Español del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad además de las nuevas incorporaciones de vías pecuarias a la Red Nacional, los actos administrativos de clasificación, deslinde y amojonamiento, así como aquellos que modifiquen su trazado, linderos o superficie, tales como enajenaciones, permutas, modificaciones de trazado u otros negocios jurídicos que recaigan sobre vías pecuarias pertenecientes a la Red Nacional (**artículo 17**).

También se crea el Fondo Documental de Vías Pecuarias, dependiente de la Dirección General. Es el archivo de los documentos, planos y antecedentes de todo orden relativos a las vías pecuarias recopilados por los órganos competentes en materia de vías pecuarias de la Administración General del Estado; tiene como objeto la mejora en el conocimiento y gestión de las vías pecuarias, facilitando

información a las entidades y particulares interesados; se organizará tomando como unidad básica el término municipal (**artículo 18**).

AUTONÓMICO

Castilla-La Mancha

LEY 7/2026 DE MEDIDAS URGENTES

El BOCLM publica hoy la Ley 7/2026, de 23 de octubre, de medidas urgentes para la movilización de suelo, el impulso de la vivienda y la simplificación urbanística de Castilla-La Mancha.

Entrará en vigor a los 20 días de su publicación (**DF única**).

Como primera aproximación, os destaco siguiendo la sistemática de la norma los puntos siguientes:

Título I sobre medidas en materia de vivienda

El **artículo 1 punto 3**, modifica la Ley 2/2002, de 7 de febrero, incorporando la regulación del Registro de Viviendas Protegidas de Castilla-La Mancha; la regulación de los parques públicos de vivienda social y la regulación del patrimonio público residencial de la Junta de Comunidades como patrimonio separado y finalista.

En el **nuevo TÍTULO III** de la Ley 2/2002 sobre "*Patrimonio público residencial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha*",

- ✓ El **artículo 13**, bajo la rúbrica "Instrumentos de administración del patrimonio público residencial" dispone en su punto tercero que, **"Los bienes y derechos del parque público deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, así como todos los actos y contratos referidos a aquellos que puedan tener acceso a dichos registros de conformidad con su normativa reguladora, salvo la inscripción de los derechos de arrendamiento"**, que copia el 36 LPAP, pero sin mantener la literalidad del artículo estatal cuando dice que la inscripción del arrendamiento será potestativa.

- ✓ El **artículo 15**, regula el régimen de la resolución administrativa de los contratos de arrendamiento y de cesión de uso de las viviendas integrantes del patrimonio público residencial y el **artículo 16**, el desahucio administrativo.

Artículo 2, modifica el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

- ✓ La nueva Disposición adicional decimotercera y decimocuarta, establecen el régimen permanente de protección y la duración mínima de 50 años del régimen de alquiler desde su calificación definitiva, en caso de viviendas financiadas por fondos europeos y las cofinanciadas con el Plan Estatal 2026-2030.

El Título II sobre medidas en materia de suelo y urbanismo

Su **artículo 3** modifica el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU)

- ✓ Destaca su punto 14 que añade una nueva disposición adicional decimotercera sobre el régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario o dotacional privado para implantación de viviendas de protección pública. Parte de que la posibilidad de implantación de este uso residencial en parcelas de uso terciario o dotacional privado tendrá eficacia inmediata desde la entrada en vigor de esta disposición y no precisará modificación del planeamiento urbanístico siempre que se den las condiciones previstas en la noram y añade que, "*Las licencias que se concedan describirán el nuevo uso residencial y el régimen de vivienda de protección pública que corresponda en atención a la solicitud de licencia, **debiendo inscribirse en el registro de la propiedad el nuevo uso y sus características**, en los términos previstos en la legislación estatal*".

- ✓ Otros puntos de interés son,

  - Modificación del artículo 79 (bajo la rúbrica, "*El destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo")* cuyo punto 3, **en caso de enajenación por concurso precisa que,** "*A estos efectos, se podrán incorporar consideraciones de interés público relativas a la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a características especiales de dichas viviendas en atención a su tipología o destinatarios y, en general, cualesquiera criterios que resulten adecuados a las políticas públicas de vivienda y que impliquen, en su cumplimiento, coadyuvar a la ejecución de estas. En todo caso, dichos criterios no podrán determinar la venta de un bien o derecho por un precio inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación de este*"**.**

  - Nueva Disposición adicional decimoquinta, que regula para la implantación de vivienda en inmuebles y parcelas de titularidad de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

JURISPRUDENCIA: BOLETÍN COLEGIAL OCTUBRE 2026

Selección de sentencias de octubre 2026 publicadas en CENDOJ.

TRIBUNAL SUPREMO SALA 1ª

Se admite el 75% como tipo de subasta en ejecución hipotecaria

La Sala 1ª del TS en sentencia nº 1449/2026, de 17 de junio, en contra de la interpretación conjunta que de los artículos 682 LEC y 129.2 letra a LH hizo la DGSJFP en Resolución 23 diciembre 2020 (**NOTA**), **falla** que el tipo de la subasta no puede ser inferior al 75% del valor de tasación si el procedimiento de ejecución hipotecaria no acompaña al de venta extrajudicial.

La **cuestión controvertida** es la interpretación del art. 682 LEC tras la reforma introducida por la Ley 19/2015, de 13 de julio. En la demanda que inició el presente procedimiento, se impugnaron dos calificaciones negativas de sendas escrituras de constitución de hipoteca porque se pactó la ejecución hipotecaria fijando como tipo de la subasta uno no inferior al 75% del valor de tasación. En casación se denuncia la infracción del 129.2 a LH por indebida aplicación, en relación con el 682 LEC.

Recuerda la Sala que, la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, modificó tanto el artículo 682.2 LEC como el artículo 129 LH, estableciendo en ambos casos el tope mínimo del 75 por cien del valor señalado en la tasación. Posteriormente la Ley 5/2019 modifica varios artículos de la Ley Hipotecaria, entre otros, el artículo 129 LH (Disposición Final Primera) y los artículos 521 y 693 LEC (Disposición Final Quinta) sin modificar el citado artículo 682. A mayor abundamiento, cuando el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, introdujo otra modificación en el art. 692.2.1º LEC no alteró la referencia a que el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo de la subasta en ningún caso sea inferior al 75% del valor de tasación.

La ausencia de modificación del artículo 682 LEC por el legislador que, "*pudiendo no ha unificado el régimen de fijación del valor de subasta en ambos procedimientos, judicial y extrajudicial*", es el punto de partida de las **dos instancias y de la sentencia en casación** para delimitar el ámbito de aplicación de este precepto así como del 129 LH. Esta falta de unificación determina que no pueda entenderse que haya una derogación tácita del 682 LEC. *"Si bien las normas del ordenamiento jurídico no han de ser interpretadas atendiendo únicamente a su tenor literal sino conforme a una interpretación sistemática consideramos que en el caso concreto no procede una interpretación armonizadora de ambos preceptos por cuanto cada uno regula supuestos de hecho diferentes"*, dice la segunda instancia.

El TS, **desestimando el recurso de casación**, concluye diciendo que, "*En contra del parecer de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de diciembre de 2020, no advierte ningún inconveniente, a la vista de la regulación legal, distinguir: si las partes que otorgan la escritura de hipoteca optan solo por la ejecución judicial, el art. 682.2.1º LEC permite que el valor que fijen como tipo de subasta sea inferior al valor en que se hubiera tasado la finca, siempre que no sea inferior al 75% de este valor de tasación; mientras que si se opta también por la venta extrajudicial, en ese caso, el valor fijado como tipo de la subasta no puede ser inferior al valor de tasación de la finca, y por la propia previsión del art. 129.2.a) LH esta exigencia se extiende a la ejecución judicial, ya que expresamente se prevé que el tipo fijado para la subasta extrajudicial no puede ser distinto al fijado para la subasta judicial*".

NOTA. Interpretación DGSJFP

En la resolución del 2020, el Centro Directivo señaló que, "*Esta Dirección General atendiendo a la evolución legislativa, estima que la interpretación más coherente es la de entender que el artículo 129 de la Ley Hipotecaria (en su redacción dada por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario) ha modificado el criterio del artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el sentido de ser siempre exigible en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados que el valor en el que los interesados tasen los bienes hipotecados a efectos de subasta no pueda ser en ningún caso inferior al 100% del valor de la tasación.*
Admitir lo contrario supondría aceptar una interpretación extraña en la que dependiendo de que el procedimiento de ejecución directa acompañe o no al de ejecución extrajudicial, el valor de tasación del bien sería distinto; así, si se pactaran ambos procedimientos de ejecución, el judicial directo y la venta extrajudicial, la tasación en los dos procedimientos no podría ser diferente ni inferior al 100% del valor de tasación; y sin embargo, de pactarse únicamente el procedimiento de ejecución directa el valor por el que se iniciara la subasta no podría ser inferior al 75 por cien del valor de tasación".

En Resolución de 26 de marzo de 2026, en un supuesto en el que se pactaba tipo de subasta superior al valor de tasación, se remitió a la resolución de 23 diciembre 2020. "*... no existe norma alguna que, en el ámbito de la ejecución hipotecaria, imponga expresamente que el tipo de subasta no pueda ser superior al valor de tasación de la finca hipotecada sino únicamente que el tipo de subasta no puede ser inferior al 100% del valor de la tasación (artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, en la interpretación de la Resolución de 23 de diciembre de 2020), y que no pueden fijarse dos tipos de subastas simultáneos distintos*".

Causa ilícita: propósito de defraudar la cuota de liquidación del socio

La jurisprudencia del TS define a la causa del contrato como "*el fin objetivo o inmediato del negocio jurídico o la función económica y social que el Derecho le reconoce como relevante, sin perjuicio de que los móviles subjetivos -en principio, ajenos a la causa- puedan considerarse integrados en la misma cuando se han objetivado mediante su expresión en el propio negocio como fundamento del mismo o se trata de móviles ilícitos, los que vienen a integrar los llamados "motivos casualizados" (sentencias de esta sala de 11 julio 1984, 21 noviembre 1988, 8 abril 1992, 83/2009, de 19 de febrero y 82/2020, de 5 de febrero, entre otras)*"

Al margen de los negocios simulados, siendo real la voluntad de las partes de contraer las obligaciones del contrato cabe que el fraude sea el propósito perseguido por ambas partes (o buscado por una y conocido y aceptado por la otra), y motive o impulse la celebración del negocio. "*Por tanto, el propósito perseguido por las partes ha de ser confrontado con*

la función económica y social en que consiste la causa de cada negocio, de modo que si hay coincidencia, el negocio es reconocido y protegido por el ordenamiento jurídico, pero si no la hay porque el propósito que se persigue es ilícito, tal protección no se otorgará y ese propósito se eleva a la categoría de causa ilícita determinante de la nulidad de pleno derecho del negocio jurídico". Este propósito puede ser el de defraudar a los acreedores así como también defraudar los derechos de los socios como puede ser su derecho a la cuota de liquidación. Éste es el supuesto enjuiciado en sentencia nº 1433/2026, 16 septiembre.

En el caso, acordada la disolución de una sociedad con el voto favorable del socio mayoritario, a resultas del proceso de liquidación se elevan a escritura pública la venta de todos los activos inmobiliarios y todas las participaciones a dicho socio. El hecho de que el liquidador fue nombrado por el socio mayoritario; el carácter apresurado del proceso de transmisión a dicho socio; el precio de las dos ventas que llega a ser irrisorio o simbólico en el caso de las participaciones; el hecho de que las ventas comprendan todos los bienes, con compensación de créditos sin que su existencia se acredite así como la nulidad declarada por la Audiencia Provincial (en otro proceso) del acuerdo de aprobación del balance final de liquidación por defraudar el derecho del socio minoritario a la cuota de liquidación, cuota que fue de 2.000 e, lleva a la Sala a declarar la nulidad de las dos ventas por ilicitud de la causa, que es el propósito de defraudar la cuota de liquidación del socio minoritario mediante la despatrimonialización de la sociedad a través del socio mayoritario. Se trata de contratos vinculados o coligados por el propio socio mayoritario, que tienen un común designio defraudatorio de tal manera que la finalidad del negocio no puede lograrse de forma aislada con cada uno de los contratos que lo integran.

Como consecuencia, aparte de los efectos restitutorios propios de la nulidad, se ordena la cancelación de los asientos registrales respecto de la venta de los activos inmobiliarios y los practicados en el Libro registro de socios respecto de las participaciones.

Sustitución fideicomisaria sobre el tercio de mejora a favor de la viuda

Sentencia 1584/2026, 7 octubre

No cabe legalmente constituir una sustitución fideicomisaria a favor del cónyuge viudo sobre el tercio destinado a mejora, aun siendo fideicomisarios los hijos del testador, pues tal sustitución grava cualitativamente la legítima de los hijos del causante, y afecta a su intangibilidad. Confirma así el TS la sentencia de la 2ª instancia desestimando el recurso de casación.

El artículo 782 del CC establece que la sustitución fideicomisaria sólo podrá establecerse a favor de los descendientes, no en beneficio del cónyuge viudo como heredero fiduciario.

"*Es evidente, por lo tanto, que los recurridos resultan gravados en su legítima larga (mejora), en tanto en cuanto no pueden disponer de ella hasta la muerte de la esposa del causante, que puede ejercer sobre los bienes, objeto de la sustitución fideicomisaria, facultades dominicales con la obligación impuesta legalmente, al no constituirse un*

fideicomiso de residuo, de conservarlos para su ulterior transmisión a los fideicomisarios. Obviamente, la legítima resulta cualitativamente gravada", **concluye** la Sala. La jurisprudencia no admite tal clase de gravámenes dando al fideicomiso de residuo un tratamiento análogo en (STS 740/1968, de 26 de noviembre).

Acción de saneamiento por evicción tras la rescisión concursal

El Tribunal Supremo, en la sentencia nº 1531/2026, de 30 de septiembre, **falla** que no cabe el ejercicio de la acción de saneamiento por evicción si el comprador no es de buena fe.

En nuestro **supuesto de hecho**, dos mercantiles compradoras ejercitan la acción de saneamiento por evicción respecto de dos fincas de las que fueron privadas por sentencia firme. Esta sentencia fue dictada como consecuencia del ejercicio, por los síndicos de una quiebra, de una acción de retroacción de la quiebra (en 2008, por lo que la acción de retroacción debía aplicarse poniendo en relación el art. 878.2 Ccom y el art. 1366 LEC 1881, con los arts. 71 a 73 LC 2003), posterior a la compraventa, por la que se declaró ineficaz la constitución de sendas hipotecas sobre dos fincas del quebrado, antes de la declaración de quiebra pero dentro del periodo de retroacción, así como la ejecución y adjudicación de esas fincas a favor del acreedor hipotecario en el procedimiento sumario del entonces vigente art. 131 LH, y las posteriores ventas de las dos fincas a los demandantes. Dice la Sala que el Código Civil no especifica ni distingue qué tipo de derecho anterior al perfeccionamiento del contrato de compraventa ha de ser el que provoque la pérdida del derecho de propiedad sobre lo comprado (art 1475 CC), ni por medio de qué mecanismo jurídico, más allá de exigir la existencia de una sentencia firme que declare dicha pérdida (art. 1480 CC) y afirma que, "*En principio, no cabe negar a la sentencia que estima la acción de retroacción una eficacia jurídico real, al dejar sin efecto los dos contratos de compraventa por los que adquirían la propiedad de las fincas los ahora demandantes. Sin embargo, resulta improcedente el ejercicio de la acción de saneamiento por evicción*".

La acción de retroacción, como ahora la rescisión concursal, funciona en dos planos. En el primero *"para que prospere la acción no era necesario acreditar la concurrencia de ningún elemento subjetivo, no se requería ningún animus por parte de quien transmitió, ni el consilium fraudis del adquirente del quebrado; mientas que en segundo plano, para que la rescisión despliegue sus efectos, se requiere de la concurrencia de un elemento subjetivo, la ausencia de buena fe en los subadquirentes. el art. 1295 CC*", lo que concuerda con el régimen establecido en el art. 72.3 de la LC 2003.

La estimación de la demanda de retroacción y la extensión de la ineficacia a las dos compraventas realizadas en el 2002, presupone que se ha apreciado (y no discutido) la ausencia de buena fe de los subadquirentes (ahora demandantes) que no pueden ejercitar la acción de saneamiento porque conocían la incertidumbre que envolvía su adquisición; "*sabían o no podían diligentemente ignorar la posibilidad de que se llegaran a ejercitar acciones rescisorias*". El régimen jurídico de gravámenes y cargas no era oculto.

PH: el régimen jurídico de un elemento depende el título constitutivo

La Comunidad de Garajes de un conjunto urbanístico integrado por dos torres y una lonja comercial, cuyo pasillo central se configura como privativo, y que cuenta, además, con un sótano destinado a garaje particular, situado entre las dos torres, a las que sirve de patio o espacio abierto para las mismas, demanda a la Comunidad de Propietarios por los daños producidos en el forjado de la cubierta del garaje, a consecuencia de las filtraciones de agua procedentes del patio existente entre las lonjas, situadas sobre el garaje .

"*La función física o estructural de un elemento no determina por sí sola su régimen jurídico, que debe establecerse atendiendo, en primer término, a la configuración del inmueble contenida en el título constitutivo. No se trata, por ello, de negar que el forjado del garaje pueda tener carácter común, sino de distinguir dicho elemento estructural de la superficie situada sobre él y, en particular, del espacio que el título ha configurado como privativo. Que una superficie constituya la cubierta de un elemento común no determina, por sí solo, que aquella superficie tenga también carácter común*", **dice la Sala** en la sentencia 1590/2026, 8 octubre.

La relevancia de esta distinción sobre la naturaleza de un elemento de la PH radica en que determina a quién le corresponde la obligación de conservación y reparación; en el caso, las filtraciones tienen su origen en un elemento privativo, y, por tanto, la obligación de conservarlo y repararlo haciéndose cargo de las responsabilidades correspondientes corresponde a sus titulares, sin que pueda trasladarse a la Comunidad demandada por el solo hecho de que dicho elemento se encuentre sobre el garaje o desempeñe respecto de este una función de cubierta (artículo 9.1 b LH). **Se estima** así el recurso de casación interpuesto por la Comunidad y se asume la instancia.

Extensión de la exoneración del pasivo insatisfecho en caso del concurso sin masa ante crédito con garantía real

La deudora concursada es titular de un inmueble hipotecado cuyo valor de mercado se entendió que era inferior al importe cubierto con la garantía. La normativa aplicable es el texto refundido de la Ley Concursal, tras la reforma introducida por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre. Lo que se cuestiona es la solución dada por el tribunal de instancia a la extensión de la exoneración del pasivo insatisfecho en un concurso que se había declarado sin masa y finalmente **se estima el recurso de casación** (STS 1649/2026, 22 octubre) interpuesto por la concursada ordenando la Sala la exoneración parcial del crédito con garantía hipotecaria de Caixabank en lo que exceda de lo que llegue a satisfacerse con el importe obtenido mediante la realización del bien hipotecado

El TRLC contempla solo dos modalidades de exoneración: mediante un plan de pagos y tras la liquidación de la masa activa. El art. 501 TRLC equipara el concurso sin masa y la conclusión del concurso por insuficiencia de masa activa, a la segunda modalidad, esto es, a la exoneración con liquidación partiendo de la ficción de que hubo liquidación.

El **motivo del recurso de casación** se funda en la infracción, por inaplicación, del arts. 492 bis TRLC, en relación con el art. 37 bis d) TRLC, conforme a las normas sobre interpretación previstas en el art. 3 CC y por la aplicación analógica contenida en el art. 4 CC.

Dice la Sala que, el art. 492 bis TRLC, que regula los efectos de la exoneración sobre las deudas con garantía real, no resulta de aplicación al concurso sin masa ya que solo es aplicable en caso de exoneración con plan de pagos y, pasa a aclarar cómo opera el 498.1.8ª. De acuerdo, por tanto, con el artículo 498.1.8ª TRLC, la exoneración del privilegio especial comprende lo que exceda del valor de la garantía que es el valor razonable cuya determinación debe realizarse conforme al art. 273 RTRLC, con las deducciones previstas en el art. 275 TRLC. Este límite opera de forma distinta según la modalidad de la exoneración. Dejando a salvo la modalidad del plan de pagos (no aplica en este caso), en caso de la modalidad de exoneración con liquidación (dado que es este el supuesto al que el concurso sin masa se equipara) ese límite opera cuando se liquida o ejecuta el bien gravado. Si el acreedor hipotecario hubiera iniciado la ejecución de la garantía, y estuviera pendiente mientras se tramita la solicitud de exoneración del pasivo, en ese caso, la exoneración del pasivo alcanzará a la parte del crédito que no llegue a ser satisfecho con lo obtenido con la realización; si no ha iniciado la ejecución para que opere el límite de la exoneración habrá que esperar a que realmente se realice el bien y cuando se haga, la parte del crédito que no llegue a satisfacerse con lo obtenido de la realización quedará exonerada. En ambos casos, la resolución judicial deberá hacer expresa referencia a ello cuando acuerde la exoneración.

TRIBUNAL SUPREMO SALA 3ª

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Ley de protección y ordenación de la costa valenciana

El DOG publicó el 26 de mayo de 2025 la Ley 3/2025, de 22 de mayo, de la Generalitat, de protección y ordenación de la costa valenciana, cuya primera aproximación se lanzó a lista en su día.

El Pleno del Tribunal Constitucional ha **estimado el recurso de inconstitucionalidad** interpuesto por el presidente del Gobierno contra el **artículo 17**, la **disposición final primera** y la **disposición adicional cuarta**.

La sentencia, de la que ha sido ponente la vicepresidenta, Inmaculada Montalbán Huertas, examina la alegación de la Abogacía del Estado relativa a las edificaciones de la playa de Babilonia, en Guardamar del Segura (Alicante), cuya demolición había sido ordenada por resoluciones judiciales firmes y estaba pendiente de ejecución. El Tribunal recuerda, en este punto, que el recurso de inconstitucionalidad tiene por objeto el control abstracto de las normas y no el examen de las intenciones que se atribuyan al legislador.

La sentencia declara inconstitucionales los siguientes preceptos:

- El artículo 17 y la disposición final primera, exclusivamente en cuanto se apliquen a bienes integrantes del dominio público marítimo-terrestre.

Tras reconocer que la Comunitat Valenciana puede proteger los valores culturales, históricos y etnológicos de los núcleos urbanos situados en su litoral, incluso cuando se encuentran en terrenos de dominio público marítimo-terrestre, advierte de que esa protección no puede limitar las facultades que corresponden al Estado sobre estos terrenos.

El problema se plantea porque la ley autonómica no se limita a reconocer los valores etnológicos de estos núcleos, sino que permite aprobar planes especiales con medidas dirigidas a su conservación. Además, los incorpora al régimen de protección del patrimonio cultural valenciano, del que se derivan obligaciones de conservación y restricciones a la demolición de los inmuebles protegidos. Cuando estas medidas afectan al dominio público marítimo-terrestre, pueden impedir que el Estado adopte las actuaciones necesarias para garantizar su integridad y recuperación, conforme a la legislación de costas.

Por esta razón, el Tribunal los declara inconstitucionales, sin declararlos nulos. Ambos preceptos pueden seguir aplicándose en los demás espacios del litoral, donde la protección de estos núcleos no plantea el conflicto competencial apreciado por la sentencia.

- La disposición adicional cuarta se declara inconstitucional y nula.

Esa norma permite a la Generalitat elaborar un inventario de terrenos degradados, incluidos en el dominio público marítimo-terrestre. El Tribunal considera que esta previsión va más allá de una simple recopilación de información, pues atribuye a la Administración autonómica la facultad de identificar y calificar terrenos en función de su posible pérdida de las características propias del dominio público marítimo terrestre. Con ello invade las competencias del Estado, al que corresponde determinar qué terrenos forman parte de dicho dominio público y decidir sobre su deslinde y eventual desafectación.

Ley por el derecho a la vivienda

El pleno del Tribunal Constitucional ha desestimado el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la Xunta de Galicia contra la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, mediante la STC 64/2026, de 23 de septiembre de 2026 en el BOE de hoy, 29 de octubre

Con esta octava sentencia culmina los recursos de inconstitucionalidad interpuestos contra la ley estatal.

En cuanto a las cuestiones novedosas declara la constitucionalidad atendiendo a la competencia estatal en materia procesal (artículo 149.1.6 CE) de la disposición final quinta que modifica la redacción de diversos apartados de la LEC y de la disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023, que condiciona la reanudación de los procedimientos de desahucio y los lanzamientos suspendidos con arreglo a los arts. 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020 al intento previo de conciliación o intermediación, cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda.

NOTA. Publicación de la STC en BOE 29 octubre 2026.

BOLETÍN COLEGIO DE REGISTRADORES

Delegación de Bruselas

Octubre 2026

1. INSTITUCIONAL:

- **La Comisión Europea presenta sus propuestas para preparar a la Unión ante futuras ampliaciones**

La Comisión Europea ha presentado un paquete de orientaciones y medidas destinadas a preparar a la Unión Europea para la incorporación de nuevos Estados miembros. La iniciativa se enmarca en el proceso de revisión de las políticas europeas previo a futuras ampliaciones y aborda cuatro ámbitos principales: la gobernanza institucional, las políticas de la Unión, el presupuesto y la protección de los valores europeos y del Estado de Derecho.

La propuesta responde al compromiso anunciado por la presidenta de la Comisión Europea, Ursula von der Leyen, en su discurso sobre el estado de la Unión de 2023, así como a las orientaciones del Consejo Europeo, que subrayó la necesidad de que la Unión avance en sus reformas internas de forma paralela a los procesos de adhesión de los países candidatos.

Adaptación de las políticas y del funcionamiento institucional

La Comisión considera que la Unión Europea puede incorporar nuevos Estados miembros dentro del marco jurídico de los Tratados vigentes y de los futuros tratados de adhesión, siempre que se realicen determinados ajustes institucionales y operativos.

Entre las medidas planteadas figura la posibilidad de ampliar el recurso a la votación por mayoría cualificada en determinados ámbitos actualmente sujetos a unanimidad, con el objetivo de facilitar la toma de decisiones en una Unión con un mayor número de miembros.

El paquete también examina las consecuencias presupuestarias de futuras ampliaciones y la necesidad de adaptar las políticas europeas, especialmente en sectores como la agricultura, la cohesión, el mercado interior y la justicia.

Refuerzo del Estado de Derecho y de las garantías institucionales

Uno de los aspectos destacados de la iniciativa es la propuesta de reforzar las salvaguardias destinadas a garantizar el cumplimiento de los compromisos asumidos por los países candidatos durante las negociaciones de adhesión.

La Comisión plantea incorporar a los futuros tratados de adhesión mecanismos de protección sectoriales e institucionales que permitan actuar ante incumplimientos graves posteriores a la incorporación de un nuevo Estado miembro. Estas medidas prestarían especial atención al respeto de los valores recogidos en el artículo 2 del Tratado de la Unión Europea, al principio de cooperación leal y al mantenimiento de las garantías vinculadas al Estado de Derecho.

Integración gradual de los países candidatos

La Comisión propone asimismo reforzar los mecanismos de integración gradual, permitiendo que los países candidatos participen progresivamente en determinadas políticas y programas europeos antes de su adhesión definitiva, siempre que cumplan las condiciones establecidas.

Este enfoque pretende favorecer la adaptación de sus administraciones y marcos normativos al acervo comunitario, especialmente en ámbitos estratégicos como la digitalización, el transporte, la energía y la defensa.

En este contexto, la Comisión destaca la importancia de fortalecer la capacidad administrativa, la cooperación entre autoridades nacionales y la interoperabilidad de los

sistemas públicos como elementos necesarios para el funcionamiento de una Unión ampliada.

El paquete presentado servirá de base para los debates entre los Estados miembros, el Parlamento Europeo y la Comisión sobre las reformas necesarias para futuras ampliaciones.

En el marco del paquete de ampliación de 2026, la Comisión prevé presentar hojas de ruta indicativas para Montenegro, Albania, Moldavia y Ucrania, condicionadas a la continuidad de sus respectivos procesos de reforma.

La iniciativa no supone una modificación inmediata de los Tratados ni la adhesión automática de nuevos Estados, sino que establece un marco de trabajo para preparar a la Unión Europea desde el punto de vista institucional, jurídico, administrativo y presupuestario.

Texto de la Comunicación de la Comisión europea

2. COMPETENCIA:

- **La Comisión Europea propone modernizar el sistema europeo de normalización para reforzar la competitividad del mercado único**

La Comisión Europea ha presentado una propuesta de revisión del marco europeo de normalización con el objetivo de acelerar la elaboración de normas técnicas, facilitar la innovación y reforzar la competitividad de las empresas europeas en el mercado único.

La iniciativa plantea la modificación del Reglamento (UE) n.º 1025/2012, que regula el sistema europeo de normalización, para adaptarlo a la evolución tecnológica y a las nuevas necesidades económicas y estratégicas de la Unión.

Las normas europeas desempeñan un papel fundamental en el funcionamiento del mercado único, al establecer requisitos y especificaciones comunes que favorecen la interoperabilidad, la seguridad jurídica y la eliminación de barreras técnicas al comercio. Su aplicación facilita asimismo que las empresas acrediten el cumplimiento de la legislación europea y accedan a los mercados de los distintos Estados miembros.

Agilización de los procedimientos de normalización

Uno de los principales objetivos de la propuesta es reducir los plazos de elaboración de las normas europeas, que actualmente pueden alcanzar una media de seis años. La Comisión estima que las modificaciones propuestas permitirían reducir este período a aproximadamente cuatro años.

Para ello, se prevé establecer plazos más claros para responder a las solicitudes de normalización formuladas por la Comisión, facilitar la utilización de especificaciones técnicas externas y permitir la adopción de soluciones provisionales mientras se desarrollan las normas definitivas.

Mayor transparencia y participación

La propuesta también contempla medidas para ampliar la participación de las pequeñas y medianas empresas, las administraciones públicas, el ámbito académico y las organizaciones de la sociedad civil en los procesos de elaboración de normas.

Asimismo, a raíz de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, la Comisión propone reforzar el acceso público a las normas elaboradas en aplicación del Derecho de la Unión, mediante la creación de repositorios específicos que permitan su consulta gratuita.

Coordinación europea e internacional

La iniciativa incluye medidas destinadas a reforzar la coordinación de la Unión Europea en los organismos internacionales de normalización, con el objetivo de promover una mayor coherencia entre las normas técnicas y las prioridades estratégicas europeas.

En este contexto, la Comisión propone la creación de un Centro de Expertos en Normalización Europea, encargado de mejorar la coordinación entre las distintas políticas de la Unión y los trabajos de normalización.

La propuesta se inscribe en las iniciativas europeas orientadas a mejorar el funcionamiento del mercado único, reducir las barreras técnicas y facilitar la adaptación del marco regulatorio a los avances tecnológicos.

La propuesta legislativa será examinada por el Parlamento Europeo y el Consejo de la Unión Europea en el marco del procedimiento legislativo correspondiente.

Texto de la Propuesta del Reglamento y anexos

3. JUSTICIA:

- **El Parlamento Europeo avanza en la protección de los adultos vulnerables en situaciones transfronterizas**

El Parlamento Europeo ha aprobado su informe sobre la propuesta de Reglamento relativo a la protección de los adultos vulnerables en situaciones transfronterizas, presentada por la Comisión Europea el 31 de mayo de 2023. Esta aprobación constituye un nuevo avance en la tramitación de una iniciativa legislativa cuyo objetivo es mejorar la protección de las personas adultas que, debido a una alteración o insuficiencia de sus facultades personales, necesitan apoyo para gestionar sus intereses cuando existen elementos transfronterizos.

La propuesta responde a las dificultades que pueden surgir cuando una persona adulta sometida a medidas de protección reside, se traslada o mantiene vínculos en distintos Estados miembros. Las diferencias entre las legislaciones nacionales pueden dificultar el reconocimiento de las medidas adoptadas en otro país y el ejercicio de las facultades de representación, generando procedimientos adicionales para las personas afectadas y sus representantes.

Un marco común para la protección de adultos vulnerables

La propuesta de Reglamento establece normas comunes para determinar la competencia de las autoridades nacionales, identificar la legislación aplicable y facilitar el reconocimiento y la ejecución de las medidas de protección adoptadas en otros Estados miembros.

Entre sus principales disposiciones figura la creación de un Certificado Europeo de Representación, que permitirá a las personas autorizadas para representar a un adulto vulnerable acreditar sus facultades en otros Estados miembros. Este instrumento tiene como finalidad simplificar los trámites administrativos y facilitar el reconocimiento de las facultades de representación en situaciones transfronterizas.

La iniciativa contempla también medidas para mejorar la cooperación y el intercambio de información entre las autoridades nacionales competentes. En este sentido, prevé la interconexión de determinados registros nacionales relativos a las medidas de protección y a los poderes de representación, así como el desarrollo de herramientas digitales que faciliten la comunicación entre las autoridades de los distintos Estados miembros.

Estas disposiciones buscan reducir los obstáculos administrativos a los que se enfrentan las personas vulnerables y sus representantes cuando necesitan ejercer sus derechos en un Estado miembro distinto de aquel en el que se han adoptado las medidas de protección.

Un nuevo avance en el procedimiento legislativo europeo

La aprobación del informe por el Parlamento Europeo constituye una nueva etapa en el procedimiento legislativo ordinario de la Unión Europea, iniciado con la presentación de la propuesta por la Comisión Europea en mayo de 2023.

El objetivo de la futura normativa es establecer un marco común de cooperación judicial en materia civil que facilite la protección de los adultos vulnerables en situaciones transfronterizas, respetando las competencias de los Estados miembros y sus respectivos sistemas nacionales de protección.

El Reglamento deberá completar las siguientes fases del procedimiento legislativo antes de su adopción definitiva. Con esta iniciativa, la Unión Europea pretende facilitar el reconocimiento de las medidas de protección entre Estados miembros, simplificar los procedimientos administrativos y reforzar la cooperación entre las autoridades nacionales, contribuyendo a que las personas adultas vulnerables puedan ejercer sus derechos de manera más efectiva cuando se encuentran en situaciones transfronterizas.

Texto del informe del Parlamento europeo

4. EMPRESA:

- **Un nuevo Eurobarómetro analiza el uso de la inteligencia artificial en las empresas europeas**

La Comisión Europea ha publicado los resultados de un nuevo Eurobarómetro sobre la utilización de la inteligencia artificial (IA) y los sistemas de gestión algorítmica en las

empresas europeas. El estudio pone de manifiesto la creciente incorporación de estas tecnologías en la actividad empresarial, especialmente en ámbitos relacionados con la organización del trabajo, la productividad y la toma de decisiones.

La publicación coincide con la celebración del Mes Europeo de la Innovación en Inteligencia Artificial, una iniciativa que reúne a responsables políticos, representantes de la industria, administraciones públicas e investigadores para analizar el desarrollo y la aplicación de estas tecnologías en los distintos sectores económicos de la Unión Europea.

Creciente utilización de la inteligencia artificial en las empresas

Según los resultados de la encuesta, el 42 % de las pymes y empresas de mediana capitalización ya utiliza herramientas de inteligencia artificial y gestión algorítmica, aunque su implantación sigue siendo mayoritariamente limitada o experimental. Otro 21 % prevé incorporarlas en el futuro.

Estas tecnologías, utilizadas para organizar el trabajo y apoyar la toma de decisiones, se aplican principalmente a la atención al cliente y las relaciones comerciales (47 %), la supervisión del rendimiento y la productividad (36 %) y la logística y planificación de horarios (30 %).

Además, el 61 % de las empresas considera que la inteligencia artificial mejora la toma de decisiones y el 75 % estima que contribuirá a mejorar la calidad del empleo. No obstante, la intervención humana sigue siendo predominante: en el 90 % de las empresas las decisiones continúan siendo adoptadas por personas, frente a solo un 2 % que utiliza procesos completamente automatizados.

Principales obstáculos para su implantación

Pese al creciente interés por estas tecnologías, el Eurobarómetro identifica diversas dificultades que condicionan su adopción.

Entre los principales obstáculos señalados por las empresas figuran los elevados costes de inversión, mencionados por el 50 % de los encuestados, la incertidumbre jurídica, indicada por el 49 %, y la falta de conocimientos especializados, destacada por el 48 %.

Además, el 49 % de las empresas manifiesta desconfianza hacia la utilización de sistemas de inteligencia artificial o herramientas automatizadas para adoptar decisiones relacionadas con la organización del trabajo y la gestión de los recursos humanos.

En este contexto, la Comisión Europea recuerda la existencia de un marco normativo europeo que aborda algunas de estas cuestiones, integrado, entre otras disposiciones, por el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) y el Reglamento de Inteligencia Artificial (AI Act). Ambas normas establecen requisitos destinados a proteger los derechos fundamentales, garantizar un uso seguro de estas tecnologías y promover un enfoque de la inteligencia artificial centrado en las personas.

Más información

5. JURISPRUDENCIA:

- **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Primera) de 15 de octubre de 2026. Asunto C-70/25. N.O. contra PKO BP S.A.**

Petición de decisión prejudicial planteada por Sąd Rejonowy w Koszalinie. Procedimiento prejudicial — Servicios de pago en el mercado interior — Directiva (UE) 2015/2366 — Operaciones de pago no autorizadas — Artículo 73 — Responsabilidad del proveedor de servicios de pago — Artículo 74 — Responsabilidad del ordenante — Obligación de devolución inmediata que incumbe al proveedor de servicios de pago — Alcance — Reparto de la responsabilidad entre el proveedor de servicios de pago y el ordenante — Artículo 69 — Obligaciones del usuario de servicios de pago — Negligencia grave — Negativa del proveedor de servicios de pago a devolver inmediatamente al ordenante el importe de una operación no autorizada por entender que dicho ordenante hizo posible esta operación por una negligencia grave.

El Tribunal de Justicia ha establecido que las entidades bancarias están obligadas, en principio, a devolver inmediatamente el importe de una operación de pago no autorizada, incluso cuando consideren que el cliente ha incurrido en negligencia grave en la protección de sus datos bancarios.

La sentencia responde a una cuestión prejudicial planteada por un tribunal polaco en relación con un caso de fraude informático. Una clienta fue víctima de una suplantación de identidad tras acceder a un enlace fraudulento que simulaba pertenecer a una plataforma de compraventa en línea. Al introducir sus credenciales bancarias, permitió que un tercero realizara una transferencia no autorizada de aproximadamente 700 euros. El banco rechazó el reembolso alegando que la clienta había actuado con negligencia grave.

En su resolución, el TJUE interpreta la Directiva (UE) 2015/2366 sobre servicios de pago en el mercado interior y recuerda que los proveedores de servicios de pago deben reembolsar las operaciones no autorizadas, a más tardar, al finalizar el siguiente día hábil desde que tengan conocimiento de ellas, siempre que el cliente las haya comunicado sin demora injustificada.

El Tribunal precisa que la sospecha de negligencia grave del cliente no constituye motivo suficiente para denegar el reembolso inmediato. La única excepción prevista se refiere a los supuestos en los que existan motivos razonables para sospechar que el propio cliente ha cometido un fraude y estos se comuniquen por escrito a la autoridad nacional competente.

No obstante, el TJUE distingue entre la obligación inicial de devolución y la responsabilidad definitiva por las pérdidas económicas. Así, una vez efectuado el reembolso, la entidad bancaria podrá reclamar al cliente las cantidades correspondientes si demuestra que este incumplió deliberadamente o por negligencia grave sus obligaciones de seguridad.

Con esta interpretación, el Tribunal refuerza la protección de los usuarios de servicios de pago y clarifica las obligaciones de las entidades financieras ante operaciones fraudulentas, sin excluir la eventual responsabilidad de los clientes cuando se acredite una negligencia grave.

Texto de la sentencia

- **Conclusiones de la Abogada General Sra. Laila Medina, presentadas el 8 de octubre de 2026, en el asunto C-222/25 (Rahapesu Andmebüroo):**

[Petición de decisión prejudicial planteada por el Riigikohus (Tribunal Supremo, Estonia)] Procedimiento prejudicial — Protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales — Reglamento (UE) 2016/679 — Artículo 2, apartado 2, letra d) — Directiva (UE) 2016/680 — Artículo 1, apartado 1 — Ámbito de aplicación — Concepto de "autoridad competente" — Directiva (EU) 2015/849 — Prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo — Unidades de Inteligencia Financiera (UIF) — Tratamiento de datos personales intercambiados en relación con sospechas de blanqueo de capitales — Derecho de acceso del interesado — Restricciones establecidas en una medida legislativa — Acceso indirecto a través de una autoridad de control.

Nota: El asunto aborda el régimen jurídico aplicable al tratamiento de datos personales por las Unidades de Inteligencia Financiera (UIF), en el marco de sus funciones de prevención y lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, así como las condiciones y límites para restringir el derecho de acceso de los interesados a dichos datos.

En sus conclusiones, la Abogada General propone al Tribunal de Justicia que responda a las cuestiones prejudiciales planteadas en los siguientes términos:

1. Normativa aplicable al tratamiento de datos por las UIF. El artículo 2, apartado 2, letra d), del Reglamento (UE) 2016/679 (RGPD), y los artículos 1, apartado 1, y 2, apartado 1, de la Directiva (UE) 2016/680, deben interpretarse en el sentido de que una UIF, como la autoridad estonia RAB, constituye una «autoridad competente» a efectos del artículo 3, punto 7, de dicha Directiva cuando trata datos personales en el ejercicio de sus funciones de prevención, detección y lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. Esta consideración se mantiene incluso cuando la UIF no tenga la condición de órgano instructor conforme a la legislación procesal penal nacional. En consecuencia, dicho tratamiento de datos queda comprendido en el ámbito de aplicación de la Directiva (UE) 2016/680.

2. Restricciones al derecho de acceso a los datos personales. El artículo 15 de la Directiva (UE) 2016/680 se opone a una normativa nacional que impida totalmente al interesado acceder a sus datos personales en poder de una UIF hasta el momento de su destrucción, privándole así de cualquier posibilidad efectiva de acceso, cuando dicha normativa no establezca disposiciones claras y precisas sobre el alcance y la aplicación

de la restricción. En particular, deben existir garantías suficientes para proteger los datos personales frente a posibles abusos, accesos no autorizados o usos ilícitos por parte de la UIF.

3. Denegación de información y acceso a través de una autoridad de control. El artículo 15, apartado 3, de la Directiva (UE) 2016/680 permite que una UIF no comunique al interesado los motivos de la denegación o restricción de su derecho de acceso cuando dicha información pueda confirmar o descartar la existencia de un tratamiento de sus datos personales. No obstante, incluso en estos supuestos, el interesado debe ser informado de la posibilidad de ejercer su derecho de acceso de forma indirecta, a través de la autoridad de control competente, conforme al artículo 17, apartado 1, de la misma Directiva.

4. Requisitos de la normativa nacional que permite restringir el derecho de acceso. El artículo 15, apartado 1, de la Directiva (UE) 2016/680 no se opone, por sí mismo, a una disposición nacional de carácter general que atribuya al director de una UIF la facultad de restringir los derechos del interesado, aunque para determinar la finalidad, las condiciones y el alcance de dicha restricción sea necesario acudir a otras disposiciones normativas, incluidas las de rango inferior.

Sin embargo, esta posibilidad queda condicionada a que el conjunto de la normativa nacional establezca reglas claras y precisas sobre el alcance y los requisitos de aplicación de las restricciones, así como garantías suficientes para proteger eficazmente los datos personales frente a abusos, accesos indebidos o usos ilícitos.