

RESUMEN RESOLUCIONES DESTACADAS AÑO 2025

JOSÉ CASTAÑO CASANOVA.
JOSÉ CASTAÑO LÓPEZ.



- ▶ IDEAS PRINCIPALES:
- ▶ Sintetizar resoluciones clave.
- ▶ Estudiar cambios de criterios de la D.G
- ▶ Criterios prácticos para la redacción de escrituras.

CAMBIO DE USO

► Antecedentes:

- Primero admitido por la D.G, varias resoluciones; entre otras RS 31 de agosto de 2017, 27 marzo de 2019, 25 de marzo, 9 de abril y 11 de junio de 2024.
- Aplicación del criterio de prescripción del artículo 28.4 TRLS.
- Se equipara el cambio de uso a la declaración de obra nueva antigua.

CAMBIO DE USO.

- ▶ Cambio de criterios.
- ▶ A raíz de resoluciones de la D.G, de 9 de abril y 25 de noviembre de 2024 entre otras y confirmado el criterio para Cataluña en RS de 23 de septiembre de 2025.
- ▶ NUEVOS CRITERIOS:
 - ▶ Exigencia de licencia, o declaración de innecesariedad.
 - ▶ Considera el cambio de uso como infracción continuada.
 - ▶ Además entiende que es un acto contrario a planeamiento urbanístico y por lo tanto no sujeto a plazo de prescripción.

ASPECTOS PRÁCTICOS CAMBIO DE USO

- ▶ Actualmente no cabe la prescripción en tanto no se cambie criterio por la DG.
- ▶ Se precisa licencia o certificación del ayuntamiento sobre la existencia de la prescripción y la improcedencia de medidas urbanísticas.
- ▶ Puede admitirse según criterio registral, certificación de la gerencia de catastro sobre la constancia del cambio de uso por tiempos prolongados que acreditan la prescripción.

OPCIÓN DE COMPRA CON FUNCIÓN DE GARANTÍA ES PACTO COMISORIO.

- ▶ Resolución de 12 de febrero de 2025.
- ▶ Criterios:
 - ▶ Se deniega la inscripción por cuanto la finalidad es estrictamente de garantía de un préstamo encubierto.
 - ▶ Se deja al arbitrio del acreedor la imputación de deudas, no se determina la cantidad a consignar y la notificación del ejercicio debe hacerse por conducto notarial.

COMPRAVENTA CON PRECIO CIERTO, DETERMINADO O DETERMINABLE A FUTURO.

- ▶ Res 12 de marzo de 2025.
- ▶ Admite que el precio sea determinable a futuro en base al artículo 1447 y 1273 del código civil siempre que no lo sea al arbitrio de una de las partes (VULN. ART 1256 CC)
- ▶ Puede serlo en relación a un elemento objetivo o bien por determinación de un tercero.

ACTA NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA DE TÍTULO PÚBLICO ART 205 L.H

- ▶ Res 20 de noviembre de 2024 pero publicada en 2025.
- ▶ Señala que para las actas complementarias para inmatricular se les aplican criterios de competencia.
- ▶ Modifica el criterio respecto de Res anteriores de 16 de abril de 2013 y 6 de julio de 2015.

USUFRUCTO SUCESIVO Y GANANCIAL Y LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES.

- ▶ Res 8 de julio de 2025.
- ▶ Diferencia entre usufructo ganancial conjunto y cuando además es sucesivo.
- ▶ Sólo debe ingresar en la liquidación de gananciales cuando es conjunto pero no sucesivo por tener en este caso un tránsito previamente marcado ya.

DACIÓN EN PAGO DERIVADA DE UN PRÉSTAMO PERSONAL.

- ▶ Res de 7 de octubre de 2025.
- ▶ Señala la DG que en reconocimiento de deuda no es preciso identificar los medios de pago pero sí en la dación en pago por normativa de blanqueo de capitales que exige acreditar los movimientos de los fondos utilizados.

SEGUNDA PARTE



DESHEREDACIÓN

- ▶ Res de 23 de julio de 2024 confirmada por Res de 7 de noviembre de 2025.
- ▶ Establece criterios claros sobre la desheredación:
- ▶ No cabe hacerla en términos genéricos ni a menores de 14 años, (edad exigida para otorgar testamento) por debajo de esa edad no cabe imputar comportamiento tal al desheredado.
- ▶ Necesaria notificación al desheredado para otorgar escritura de adjudicación de herencia.

ADQUISICIÓN DE BIEN CON CARÁCTER PRIVATIVO EN SOCIEDAD DE GANANCIALES

- ▶ Res. 8 de septiembre de 2025.
- ▶ Mero reconoc. Cónyuge sin prueba documental solo cabe en confesión ex artículo 95.4 R.H
- ▶ Posibilidad de atribución privatividad: al amparo de los arts 1355 y 1255CC.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA A EFECTOS DE INMATRICULACIÓN

- ▶ Res. 9 septiembre de 2025.
- ▶ Posibilidad de solicitar nota para conocer la existencia o no de inmatriculación.
- ▶ Valor informativo.

VENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA DE FINCA RÚSTICA COMO INDICIO DE PARCELACIÓN ILEGAL

- ▶ Res. De 13 de noviembre del año 2025.
- ▶ Comprobar previa inscripción de las participaciones en el registro (si constan previamente inscritas los asientos están bajo la salvaguarda de los tribunales).
- ▶ Advertir sobre la comunicación prevista en el artículo 28 TRLS: posible inicio de expediente.

EXTINCIÓN DE CONDOMINIO COMO TÍTULO INMATRICULADOR

- ▶ Res. 4 de noviembre de 2025.
- ▶ Discusión sobre el carácter traslativo o no de la extinción de condominio.
- ▶ Se admite su carácter de título inmatriculador por no ser meramente especificativo en todo caso.
- ▶ Cómputo del plazo del año previsto en el artículo 205 L.H, desde el fallecimiento del causante.

NATURALEZA REAL O PERSONAL DE LA LICENCIA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN

- ▶ Res de 30 de julio del año 2025.
- ▶ Naturaleza real de la asignación y derecho.
- ▶ Transmisión del inmueble lleva aparejada la de la respectiva asignación administrativa: dado que se concedió en atención a la ubicación y características del inmueble y no exige autorización administrativa para la transmisión.

CONSTITUCIÓN DE SUBCOMUNIDAD

- ▶ Res de 11 de noviembre de 2025.
- ▶ Supuesto de constitución de subcomunidad para trasteros, es preciso tener presente dos puntos esenciales:
- ▶ Nuevo artículo 10.3 b) de la LPH (modificado por Real decreto ley 8/2023 de 27 de diciembre), de forma que se exige mayoría en lugar de 3/5 total de propietarios;
- ▶ Pasa del régimen autorización previa al sistema de autorización que corresponda que según el caso puede ser de comunicación previa. (En Andalucía se exige licencia)

VENTA POR SOCIEDAD CONCURSADA EN PLAN DE LIQUIDACIÓN

- ▶ Res. 2 septiembre de 2025.
- ▶ Regla general: Consentimiento del acreedor hipotecario con privilegio especial y cancelación con mandamiento judicial.
- ▶ Excepciones: subrogación del adquirente y exclusión de la masa pasiva y venta de unidades productivas.

ADJUDICACIONES DE HERENCIA DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

- ▶ Res. 14 noviembre de 2025.
- ▶ Determinar si la curatela es o no representativa.
- ▶ Si existen o no intereses contrapuestos.
- ▶ Res. 24 de julio de 2025. Aceptación de herencia y sus requisitos y efectos pertenecen al ámbito de la ley reguladora de la sucesión.

MUCHAS GRACIAS.

